Śląsk.2004.86.2452

UCHWAŁA Nr XXVIII/289/04
RADY MIEJSKIEJ W ZABRZU

z dnia 5 lipca 2004 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrza - obszar "A"

(Katowice, dnia 8 września 2004 r.)

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5, art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. Nr 142 z 2001r, 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 (tekst jednolity Dz.U. Nr 15, z 1999r. 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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM ZABRZA - OBSZAR "A"

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 dotyczące ochrony i kształtowania środowiska**
ROZDZIAŁ 4: **Ustalenia - zapisy terenowe planu**
ROZDZIAŁ 5: **Ustalenia - zapisy strefowe planu**
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 i przepisy końcowe**

Rozdział 1

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

§ 1. 1. Przedmiotem uchwały jest **Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrza - obszar "A"**, obejmujący swym zasięgiem tereny położone pomiędzy ulicami: Wyzwolenia, Powstańców Śląskich, Wolności, św. Floriana, 3Maja.

1) Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
2) Plan dotyczy obszaru o powierzchni 33,10 ha.

2. Rysunek planu w skali 1:1.000, obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załączników graficznych:

1) Rys. Nr 01.1 - rysunek podstawowy planu - obszar »A",
2) Rys. nr 01.2, 01.3, 01.4 - rysunki pomocnicze.

3. Określone w § 1 ust. 1 granice obszaru objętego planem, wynikają z ustaleń uchwały nr XX/306/2000, Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17.04.2000 r., w sprawie "przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrza, obejmujących obszary oznaczone literami "A", "B", "C"".

§ 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 niniejszego miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrza, będących przedmiotem niniejszej uchwały,
3) **mapie** - należy przez to rozumieć mapę zasadniczą dla miasta Zabrza w skali 1:1.000, wydaną przez Wydział Geodezji, Gospodarki Gruntami i Rolnictwa Urzędu Miasta w Zabrzu,
4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu nr 01.1, w skali 1:1.000, stanowiący załącznik graficzny niniejszej uchwały /wraz z rysunkami pomocniczymi/,
5) **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** - należy 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 odrębnych** - należy rozumieć obowiązujące przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego, sprzężonych z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym lub ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
8) **jednostce przestrzennej -** określenie odnosi się do planowanej podstawowej struktury przestrzennej fragmentu śródmieścia i należy przez to rozumieć zespół terenów, będących sumą istniejących lub planowanych jednostek urbanistycznych i dróg publicznych układu uzupełniającego, otoczonego drogami publicznymi układu podstawowego /oraz granicą opracowania planu/, które posiadają jednoznaczne, graficznie wyznaczone za pomocą linii ciągłych, granice jednostek przestrzennych **/poziom I struktury przestrzennej/,**
9) **jednostce urbanistycznej** - określenie odnosi się do planowanej struktury przestrzennej fragmentu śródmieścia i należy przez to rozumieć zespół terenów, będących sumą istniejących lub planowanych jednostek funkcjonalnych i dróg publicznych układu obsługowego, otoczonych drogami publicznymi układu podstawowego i uzupełniającego /oraz granicą opracowania planu/, które posiadają jednoznaczne, graficznie wyznaczone za pomocą linii ciągłych, granice jednostek urbanistycznych **/poziom II struktury przestrzennej/,**
10) **jednostce funkcjonalnej** - określenie odnosi się do planowanego sposobu użytkowania i zagospodarowania fragmentu śródmieścia i należy przez to rozumieć zespół terenów położonych w granicach jednostki urbanistycznej, będących działką lub sumą istniejących lub planowanych działek /w tym również drogami publicznymi układu obsługowego i wewnętrznego/, o jednorodnym sposobie zagospodarowania i użytkowania, które posiadają graficznie wyznaczone za pomocą linii ciągłych /lub przerywanych/ granice jednostek funkcjonalnych wraz z przypisanymi im funkcjami wiodącą i uzupełniającymi oraz innymi zestandaryzowanymi zapisami planu **/poziom III struktury przestrzennej/,**
11) **liniach rozgraniczających jednostki /obligatoryjnych/** - linie ciągłe na rysunku planu są to linie definiowane na poziomie I,II i III struktury przestrzennej /jednostki przestrzenne, jednostki urbanistyczne, jednostki funkcjonalne/, rozgraniczające tereny TKD, TKC, TKO / tj. tereny komunikacji, ulice i drogi / oraz tereny TKK / tj. tereny kolejowe/, od pozostałych terenów objętych zasięgiem planu,
12) **linii rozgraniczającej /orientacyjnej/** - linie przerywane na rysunku planu są to orientacyjne linie występujące wewnątrz jednostek funkcjonalnych, rozgraniczające docelowe przejazdy, przejścia piesze i pasaże oraz funkcje istniejące lub planowane zintegrowane w granicach jednostki /linie mogą podlegać korektom w zakresie i trybie dopuszczonym w planie/,
13) **ustaleniach- zapisach terenowych planu-** są one definiowane dla poszczególnych jednostek

urbanistycznych i funkcjonalnych, rozgraniczonych i nazwanych w rysunku planu i odnoszą się do konkretnych: jednostek funkcjonalnych drogowych /w skrócie jednostek drogowych/ oraz jednostek funkcjonalnych pozostałych/ w skrócie jednostek funkcjonalnych/,

14) **ustaleniach - zapisach strefowych planu** - są one definiowane dla obszarów z reguły nie pokrywających się z obrysem jednostek urbanistycznych czy funkcjonalnych oraz z przebiegiem granic działek gruntowych, lecz wyznaczonych zgodnie z metodologią problematyki, którą wprowadzają do ustaleń planu,
15) **funkcji wiodącej** - należy przez to rozumieć, iż zdefiniowane przeznaczenie (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 funkcjonalnej, wyznaczonej w planie obligatoryjnymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi,
16) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć, iż poza zdefiniowanym przeznaczeniem (funkcją) wiodącą w obszarze konkretnej jednostki funkcjonalnej, wyznaczonej w planie liniami rozgraniczającymi, mogą występować inne formy i sposoby użytkowania i zagospodarowania,
17) **procencie terenów zielonych /biologicznie czynnych/** - należy przez to rozumieć parametr (Pb) określony indywidualnie dla każdej jednostki funkcjonalnej, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych do jej powierzchni terenu /przemnożony przez 100%/, z uwagi na zurbanizowany śródmiejski charakter całości terenów objętych planem tereny biologicznie czynne stanowią z reguły funkcję uzupełniającą, nie mogącą ograniczać możliwości realizacji funkcji wiodących i pozostałych funkcji uzupełniających, zdefiniowanych indywidualnie dla jednostek drogowych czy funkcjonalnych,
18) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć obligatoryjne lub orientacyjne linie zabudowy określone w rysunku planu (przebiegające w granicy jednostki funkcjonalnej lub cofnięte), wraz z przypisanymi im parametrami definiującymi wysokość zabudowy,
19) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynków zdefiniowaną za pomocą jednego lub kilku parametrów tj.: ilości kondygnacji oraz /lub/ określonej /w metrach od poziomu terenu/ maksymalnej wysokości linii gzymsów wieńczących (G) oraz /lub/ poziomu kalenicy (K),
20) **integracji** - należy przez to rozumieć, że konkretna jednostka funkcjonalna 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, TKT, TKC, TKP, TKO oraz ogólnodostępne tereny położone w granicach pozostałych jednostek urbanistycznych takie jak tereny komunikacji pieszej - galerie i przejścia wewnętrzne oznaczone symbolem TKW,
22) **przedpolu jednostki** - 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 zaleceniu opracowania koncepcji urbanistycznej lub architektonicznej, zapis ten wynika z faktu, iż przedmiotowy teren z uwagi na znaczenie w skali centrum 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 pomocniczy poprzedzający:
    23.1) opracowania nowych podziałów działek gruntowych /nieruchomości/,
    23.2) opracowanie projektu budowlanego,
24) **działalności uciążliwej** - w przypadku gdy w planie jest mowa o działalności uciążliwej rozumie się przez to taki sposób 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 odrębnych,
25) **zamienne ustalenia -zapisy planu** - są one definiowane w granicach konkretnej jednostki urbanistycznej /lub jednostki funkcjonalnej/, w granicach której jednostki funkcjonalne i jednostki drogowe zostały wyznaczone za pomocą linii orientacyjnych, a zastosowanie zapisów zamiennych dopuszcza wprowadzenie jednostek o różnych wielkościach oraz różnych funkcjach /o wyborze

funkcji jednostki funkcjonalnej decydują faktyczne możliwości i potrzeby inwestycyjne oraz prowadzona przez Gminę polityka przestrzenna i inwestycyjna spójna z prawami rynku /,

26) **zasięgu maksymalnego pola zabudowy** - oznacza iż w granicach konkretnej jednostki urbanistycznej plan docelowo przewiduje realizację nowej zabudowy o parametrach określonych dla danej jednostki w ustaleniach szczegółowych i planowanej powierzchni zabudowy, której obrys nie może wykroczyć poza wyznaczone w rysunku planu pole /zapis ten nie jest równoznaczny z koniecznością zabudowy 100% oznaczonego pola/.

§ 3. 1. W planie ustala się następujące docelowe kierunki zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów, o którym mowa w § 1 ust 1, przeznaczając je dla rozwoju funkcji śródmiejskich o charakterze centrotwórczym, poprzez:

1) koordynację ustaleń planu z pozostałymi planami miejscowymi realizowanymi w sąsiednich obszarach. "B" i "C",
2) wykształcenie hierarchicznej struktury przestrzennej fragmentu centrum, o wyraźnie ukształtowanych zróżnicowanych przestrzeniach publicznych i pozostałych,
3) wypracowanie docelowych zasad obsługi komunikacyjnej, wraz z wykształceniem nowego układu komunikacyjnego fragmentu centrum, skoordynowanego z istniejącymi i planowanymi rozwiązaniami drogowymi w większej skali,
4) zdefiniowanie przestrzennych, funkcjonalnych oraz technicznych przesądzeń związanych z uformowaniem "węzła przesiadkowego" w rejonie dworca kolejowego,
5) wyznaczenie docelowego przebiegu linii tramwajowych /z dopuszczeniem dwu równorzędnych przebiegów zamiennych/, skoordynowanych z docelowym układem drogowym,
6) uporządkowanie struktury własnościowej oraz wypracowania zasad realizacji nowych podziałów i scaleń nieruchomości, zgodnych z docelową polityką przestrzenną związaną z kształtowaniem centrum,
7) 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,
8) preferowanie różnego typu zwartej miejskiej zabudowy o zróżnicowanym programie użytkowym /obiekty wielofunkcyjne/,
9) wyznaczenie terenów /jednostek/, dla których plan zaleca wykonanie koncepcji urbanistyczno--architektonicznych, gwarantujących przestrzenną i programową koordynację wszelkich działań inwestycyjnych w kluczowych obszarach centrum miasta,
10) wyznaczenie terenów /jednostek/, dla których plan dopuszcza równorzędne zamienne ustalenia - zapisy planu,
11) przyjęcie realnej proinwestycyjnej polityki związanej z naliczaniem jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości terenów w wyniku uchwalenia niniejszego planu,
12) wypracowanie zasad i metod docelowej realizacji i koordynacji planu w strukturze miejskiego systemu informacji o terenie,
13) ustalenia pkt. od 1 do 12, obowiązują przy jednoczesnym zachowaniu i eksponowaniu lokalnych walorów środowiska naturalnego i kulturowego tej części miasta.

2. Wiodącym zadaniem planu jest zagwarantowanie stopniowego przekształcania się istniejących sposobów, form i funkcji zagospodarowania i użytkowania, każdej wyznaczonej w planie jednostki przestrzennej, urbanistycznej i funkcjonalnej, poprzez ustalenie:

1) przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
2) linii rozgraniczających dla ulic, placów oraz dróg publicznych wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także przeznaczenie terenów niezbędnych do wytyczania ścieżek rowerowych,
3) terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
4) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
6) 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,
7) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,

8) 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 zieleni,
9) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,
10) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 4. 1. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficzne:
1) granica opracowania planu zgodnie z podjętą uchwałą /§ 1 ust.3/,
2) linie rozgraniczające, wyznaczające jednostki przestrzenne i urbanistyczne planu, odzwierciedlające podstawową strukturę przestrzenną centrum /obszaru "A"/ od terenów przeznaczonych pod komunikację , place, skwery /drogi publiczne i wewnętrzne oraz ścieżki (ciągi) piesze i rowerowe,
3) linie rozgraniczające wyznaczone dla jednostek funkcjonalnych planu /w tym dla jednostek drogowych/, na które składają się działka lub działki gruntowe, dla których plan definiuje analogiczne funkcje, ustalenia i zapisy graficzne oraz tekstowe,
4) przewidywany przebieg ulic wraz z zarezerwowaniem miejsc pod skrzyżowania, węzły oraz pasy zieleni przyulicznej /przebieg jezdni ma charakter orientacyjny/,
5) niepowtarzalna numeracja poszczególnych jednostek przestrzennych, urbanistycznych, funkcjonalnych oraz jednostek drogowych wraz z przypisanymi im symbolami funkcji wiodących,
6) sposób użytkowania i zagospodarowania jednostek funkcjonalnych - funkcje wiodące, zestawione dodatkowo w poszczególnych tabelach w § 16 ust.3-24 oraz tabeli nr 1 na rysunku planu,
7) linie zabudowy, linie ogrodzeń oraz orientacyjna lokalizacja zieleni wysokiej, odzwierciedlające generalne zasady kompozycji i przyszłego kształtowania zabudowy w granicach poszczególnych jednostek planu,
8) zasięgi przedpoli jednostek,
9) zasięgi istniejących i planowanych zespołów zieleni wysokiej,
10) zasięg maksymalnego pola zabudowy,
11) obrysy istniejących budynków z określeniem ich wartości historycznych i kulturowych oraz przyszłego statusu,
12) obrysy istniejących budynków do pozostawienia /lub do wyburzenia na wniosek właściciela pod warunkiem, iż nie podlega ochronie prawnej lub wynikającej z innych ustaleń planu/,
13) obrysy innych budynków już nie istniejących lub przeznaczonych do wyburzenia w wyniku ustaleń planu,
14) przebiegi istniejącej i planowanej infrastruktury technicznej wraz z przypisanymi jej liniami rozgraniczającymi /pasy obsługi technicznej/,
15) zasięgi oddziaływania poszczególnych zdefiniowanych w planie zapisów i ustaleń strefowych,
16) pozostałe zapisy graficzne mające charakter ustaleń, zdefiniowano w legendzie rysunku planu.

2. Zapisy graficzne związane z treścią mapy zasadniczej, na której plan został sporządzony, mają charakter informacyjny.

3. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów nie jest treścią ustaleń planu, lecz informacją o tym stanie.

4. Plan definiuje trzy poziomy struktury przestrzennej centrum, dostosowanej do:
1) istniejącego układu przestrzennego i komunikacyjnego, stanu zagospodarowania oraz rzeczywistych związków i relacji występujących pomiędzy poszczególnymi terenami /nieruchomościami/,
2) optymalizacji przyszłych nakładów na rozbudowę dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej,
3) możliwości prowadzenia otwartej polityki inwestycyjnej i podaży nieruchomości w dostosowaniu do zmiennych potrzeb rynku,
4) elastyczności zapisów i ustaleń planu, których aktualność czy obligatoryjność zależy w dużym stopniu od przyjętej przez Gminę polityki realizacji planu.

§ 5. 1. Plan w ramach definiowania granic /linii rozgraniczających/ dla poszczególnych jednostek przestrzennych, urbanistycznych i funkcjonalnych, uwzględnia istniejące podziały własnościowe lub ustala wytyczne dla przeprowadzenia docelowych podziałów nieruchomości, chroniąc prawa i interesy ich właścicieli.

2. Ustalenia planu przesądzają o przekształceniach istniejącego zagospodarowania i sposobach użytkowania terenów i budynków w ramach całej jednostki urbanistycznej i funkcjonalnej, niezależnie od

istniejących i planowanych wewnętrznych jej podziałów na poszczególne działki gruntowe /nieruchomości/.

3. Plan reguluje działaniami zmieniającymi istniejący stan i sposób zagospodarowania poszczególnych jednostek funkcjonalnych, poprzez określenie ich przeznaczenia, preferowanych i możliwych zasad oraz warunków zabudowy i zagospodarowania, przy jednoczesnym zachowaniu wymogów ochrony środowiska kulturowego i przyrodniczego.

Rozdział 2

Tereny przeznaczone dla realizacji funkcji i celów publicznych

§ 6. 1. W ramach każdego ze zdefiniowanych poziomów struktury przestrzennej plan realizuje cele publiczne w zakresie:

1) komunikacji kołowej, poprzez utrzymanie istniejących i planowanie nowych ulic /skrzyżowań i węzłów/, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą techniczną /w granicach jednostek drogowych o symbolach TKD i TKT- drogi publiczne/, pozostałych ulic / w granicach jednostek drogowych o symbolu TKO - drogi obsługowe wewnętrzne i drogi wewnętrzne/ oraz pozostałych elementów infrastruktury technicznej położonych poza liniami rozgraniczającymi układu ulicznego, gwarantującej pełną dostępność i uzbrojenie poszczególnych nieruchomości położonych w granicach obszaru "A",
2) komunikacji pieszej i rowerowej, rozwijanej w granicach przestrzeni publicznych /jednostki drogowe o symbolach TKD, TKC, TKO/, poprzez rozwiązania zintegrowane z komunikacją kołową /w formie ulicy lub placu/, w formie placów i skwerów pieszych oraz w granicach jednostek urbanistycznych w postaci wewnętrznych ciągów pieszych, rowerowych, pasaży i galerii /TKW/ oraz terenów zielonych /TWO/, których dostępność uściślona jest w ramach ustaleń szczegółowych, definiowanych indywidualnie dla każdej jednostki urbanistycznej.

2. Rejon istniejącego dworca kolejowego /jednostka A3/S1/, przeznaczony jest dla realizacji tzw. "węzła przesiadkowego", to jest docelowego zagospodarowania, integrującego w tym obszarze obsługę komunikacyjną kolejową, autobusową, tramwajową, rowerową i pieszą z ogólnodostępnymi funkcjami usługowymi o charakterze centrotwórczym /przede wszystkim o symbolach TCZ, TCW, TUA, TUK, TUL, TUG, TUT, TUF, TUU, TUR, TŁR / i systemami parkingowymi / o symbolu TKG /.

3. Plan przewiduje docelową obsługę fragmentu centrum, systemem miejskiej komunikacji publicznej oraz niepublicznej:

1) autobusowej /przebiegi i lokalizacja przystanków nie mają w planie charakteru obligatoryjnego/,
2) tramwajowej /równorzędne przebiegi zamienne zgodnie z ustaleniami planu/,
3) dopuszcza również inne nie wymienione środki transportu pod warunkiem, iż ich realizacja nie naruszy pozostałych ustaleń planu.

4. Plan definiuje zasady ogólnodostępnego systemu parkowania w centrum, poprzez:

1) wprowadzenie preferowanych wskaźników naliczania miejsc parkingowych dla poszczególnych funkcji:
   1.1) 1 miejsce parkingowe / mieszkanie,
   1.2) 20miejsc /1.000 m^2 pow.użytkowych niemieszkaniowych nowoprojektowanych,
   1.3) dla funkcji o pow. uż. od 500 - 2.000 m2, wymagane miejsca parkingowe należy traktować jako ogólnodostępne w godzinach funkcjonowania obiektów i lokali,
2) zdefiniowanie możliwości i zasad parkowania w granicach linii rozgraniczających jednostki drogowe,
3) wskazania w granicach jednostek urbanistycznych terenów przeznaczonych dla funkcji parkingowych /TKG/.

5. Specyficzną formą realizacji celów publicznych jest: ochrona struktury urbanistycznej spójnej z tradycją miejsca, zapewnienie harmonijnego rozwoju i zachowanie ładu przestrzennego, koordynacja prac planistycznych i realizacyjnych w poszczególnych jednostkach urbanistycznych i funkcjonalnych planu. W planie cele te w odniesieniu do kluczowych terenów centrum realizowane są między innymi poprzez wprowadzenie zalecenia, wyprzedzającego w stosunku do projektu budowlanego opracowania i uzgodnienia koncepcji urbanistyczno -architektonicznych.

§ 7. 1. Plan rozstrzyga o lokalizacji i zagospodarowaniu terenów funkcji publicznych:

1) zdefiniowanym przeznaczeniu tj. zamieszkiwanie zbiorowe TMB, edukacja, wychowanie i oświata TEP, TEL, TES , kultura TUK, TUM , ochrona zdrowia TOM i TOI, kult religijny TDD oraz

administracja, organizacje i służby publiczne - TUA,

2) oraz o niezdefiniowanym przeznaczeniu (symbolu TUO) traktowane jako wymagana rezerwa wynikająca z przyjętej przez Gminę strategii rozwoju.

2. Realizacja ww. funkcji publicznych opiera się na utrzymaniu istniejących i zaadaptowanych terenów i budynków, stanowi minimum programowe realizowane docelowo w centrum w obszarze "A".

3. W ramach indywidualnych ustaleń /§ 16/, dla konkretnych jednostek funkcjonalnych dopuszcza się zmianę ww. funkcji publicznej na inną pod warunkiem iż:

1) zostanie ona przeniesiona w nowe dostępne komunikacyjnie miejsce, spełniające wymogi funkcjonalne i normatywne,
2) ulegnie likwidacji,
3) każdorazowo wymienione w pkt.1 i 2 działania muszą uzyskać pozytywną opinię Gminy.

4. Plan dopuszcza dodatkowo realizację analogicznych jak w ust.1 pkt.1 funkcji komercyjnych, traktując je równorzędnie z funkcjami publicznymi.

5. Plan wyznacza docelowe tereny rekreacyjne i wypoczynkowe typu TWB, TWO, o charakterze ogólnodostępnym.

6. Z uwagi na charakter poszczególnych jednostek funkcjonalnych /lokalizacja w ścisłym centrum miasta/, w granicy opracowania planu wyznacza się tereny, które mogą być przeznaczone pod budowę nowych obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2, pod warunkiem iż będą to obiekty o charakterze miejskim /wysokość zabudowy dostosowana do specyfiki miejsca/, o intensywności zabudowy netto większej niż In=2, wielofunkcyjne, łączące w swym programie użytkowym lokale o różnych powierzchniach sprzedaży z ograniczeniem, iż żaden z nich nie przekroczy powierzchni sprzedaży 2.000 m^2. Obiekty te muszą posiadać własne zintegrowane parkingi ogólnodostępne. Ustalenie nie dotyczy istniejących /w dniu wejścia w życie planu/, obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m^2 oraz zagospodarowania jednostki A3/S1.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

§ 8. 1. Ochronie i racjonalnemu kształtowaniu podlega w planie zarówno środowisko kulturowe, jak i środowisko naturalne.

2. W odniesieniu do środowiska kulturowego ustala się zasadę:

1) ochrony elementów historycznego układu urbanistycznego, podziałów działek gruntowych, zespołów zabudowy, zespołów zieleni oraz budynków /por.§19 ust.2,3,4,5,6,7/ ochrony krajobrazu miejskiego, wnętrz urbanistycznych, widoków i osi widokowych, dominant itp. indywidualnych elementów stanu istniejącego, podlegających zachowaniu i utrwaleniu ustaleniami planu,
2) wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej /por.§ 19 ust. 1/,
3) ochrony wartości środowiska kulturowego, zaleca się prowadzenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy oraz budowy nowych obiektów w formie, charakterze i materiale dostosowanym do skali otoczenia i cech architektury lokalnej,
4) stosowania indywidualnych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych pod warunkiem ich uzgodnienia w fazie koncepcji /wykonywanej przez zainteresowanych właścicieli lub inwestorów/, /por. § 2 ust. 1 pkt 21 oraz § 16 ust. 2. pkt.8.1 /.

3. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się:

1) generalną zasadę ochrony istniejącej zieleni i rozwinięcia wszystkich rodzajów zieleni,
2) ochronę wyznaczonych w ustaleniach strefowych, grup zieleni istniejącej do zachowania i docelowej adaptacji,
3) 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/ i zieleń wysoka /drzewa istniejące i projektowane/, projektowane i realizowane indywidualnie, równolegle z inwestycją podstawową,
4) na całym obszarze objętym planem zakaz utrzymania istniejących i lokalizacji nowych, funkcji - zakładów, obiektów i urządzeń powodujących ponadnormatywne oddziaływania na środowisko lub szkodliwe dla zdrowia,
5) zakaz budowy zakładów stanowiących zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

6) zakaz składowania odpadów oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne.

4. Dla ograniczenia emisji do atmosfery ustala się:

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 nośników proekologicznych,
2) docelowo likwidację istniejących kotłowni oraz indywidualnych źródeł energii korzystających z nie uszlachetnionego węgla, preferowane jest rozwijanie centralnej lub sekcyjnej sieci cieplnej, opartej na z dala czynnych źródłach lub źródłach lokalnych zmodernizowanych i przystosowanych do paliw niskoemisyjnych.

5. W zakresie ochrony wód i ziemi ustala się:

1) docelowe zagwarantowanie dostawy wody dla celów komunalnych i przemysłowych z miejskiej sieci wodociągowej,
2) docelowe zagwarantowanie uzbrojenia terenu w kompleksową kanalizację rozdzielczą /sanitarną i deszczową/, z obligatoryjnym utrzymaniem parametrów technicznych ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponenta sieci /nakaz podczyszczania ścieków nie spełniających ww.wymogów/ i przepisów odrębnych,
3) zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne,
4) obowiązek ujmowania i odprowadzenia w sposób zorganizowany całości ścieków opadowych powstających na powierzchniach szczelnych terenów usługowych, placów, parkingów, dróg i dachów, w tym obowiązek ich oczyszczania do parametrów określonych przez właściciela sieci kanalizacyjnej lub przepisy odrębne,
5) obowiązek wyposażenia kanalizacji deszczowej w urządzenia podczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się do wód i gleb substancji niebezpiecznych oraz zabezpieczające przed skutkami nadzwyczajnych zagrożeń /awarii/.

6. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:

1) obowiązek prowadzenia selektywnej gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji i właściwego postępowania z nimi,
2) zakaz składowania odpadów oraz obowiązek ich krótkoterminowego przechowywania wyłącznie w pojemnikach na terenie poszczególnych nieruchomości lub wyznaczonych wspólnych miejscach w granicach poszczególnych jednostek urbanistycznych lub przestrzennych,
3) zakaz gromadzenia odpadów, za wyjątkiem odpadów wytwarzanych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie lub przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z przepisów odrębnych,
4) działalność związana z wytwarzaniem odpadów niebezpiecznych wymaga spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych.

7. W zakresie ochrony akustycznej terenów mieszkaniowych ustala się docelowo:

1) następującą klasyfikację terenów ze względu na standardy ochrony akustycznej:
   1.1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowa:
   TMO - tereny mieszkaniowe typu miejskiego /zróżnicowane/,
   TMU - tereny mieszkaniowo- usługowe,
   TMB - tereny zamieszkania zbiorowego,
   TCM - tereny usługowo - mieszkaniowe,
   1.2) tereny przeznaczone pod szpitale i domy opieki społecznej:
   TMO - usługi medyczne,
   TOI - opieka medyczna,
   1.3) tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży:
   TEP - wychowanie przedszkolne i szkoły podstawowe,
   TEL - szkolnictwo ponad podstawowe,
   TES - szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia,
   TUO - tereny funkcji publicznych o niezdefiniowanym przeznaczeniu o ile jest ono związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży,
2) dla wyżej wymienionych terenów ustala się dopuszczalne poziomy hałasu wyrażone w dB i zgodne z

przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

Ustalenia - zapisy terenowe planu

§ 9. 1. Ustalenia terenowe planu odnoszą się do jednostek urbanistycznych i funkcjonalnych, zdefiniowanych za pomocą linii rozgraniczających, na trzech wzajemnie uzupełniających się poziomach docelowej struktury przestrzennej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) "Poziom I" /podstawowy podział fragmentu centrum - obszar "A", na pięć jednostek przestrzennych i podstawowy układ uliczny/:
   1.1) jednostki przestrzenne: A1, A2, A3, A4, A5,
   1.2) jednostki drogowe: ulice 01.1/TKD, 01.2/TKD, 01.3/TKD, 02.1/TKD, 02.2/TKD, 02.3/TKD, 03/TKD, 04/TKD, 05.1/TKD, 05.2/TKD, 06/TKD, 07.1/TKD, 07.2/TKD, 08/TKD płace P1/TKD, P2/TKC, P3/TKC, P4/TKD, P5/TKD oraz strefy istotnych skrzyżowań i węzłów komunikacyjnych WW1, WW2, WW3/w ramach jednostek drogowych/.

   Uwaga:
   W jednostce przestrzennej A3, w granicach jednostki A3/S1 "węzła przesiadkowego" będą występowały rozwiązania drogowe i tramwajowe należące do podstawowego układu komunikacyjnego strefy "A", dla których obowiązują ustalenia zawarte w § 16 ust. 3 pkt 12.
2) "Poziom II" /podział ww. jednostek przestrzennych kolejno na jednostki urbanistyczne i uzupełniający układ uliczny/:
   2.1) jednostki urbanistyczne: A1/1, A1/2, A1/3, A1/4, A1/5,
   jednostki drogowe: A1.01/TKD, A1.02/TKD, A1.03/TKD, A1.04/TKD, A1.05/TKD oraz A1.P1/TKD,
   2.2) jednostki urbanistyczne: A2/1, A2/2,
   jednostki drogowe: A2.01/TKD,
   2.3) jednostki urbanistyczne: A3/1,A3/2,A3/3, A3/4, A3/5, A3/6, A3/7, A3/8, A3/9, A3/S1, A3/S2
   jednostki drogowe: A3.01/TKD, A3.02/TKD, A3.03/TKD, A3.04/TKD, A3.05/TKD, A3.06/TKD, A3.07KD,
   2.6) jednostki urbanistyczne: A4/1,
   jednostki drogowe: A4.01/TKD,
   2.7) jednostki urbanistyczne: A5/1, A5/2, A5/3,
   jednostki drogowe: A5.01/TKD, A5.02/TKD.
3) "Poziom III" / podziały wewnątrz jednostek urbanistycznych na jednostki funkcjonalne oraz jednostki drogowe TKD i TKO układu obsługowego wewnętrznego i układu wewnętrznego/:
   3.1) jednostki funkcjonalne, rozgraniczone na rysunku planu za pomocą linii obligatoryjnych, należą do nich wszystkie pozostałe jednostki wyszczególnione w kolejnych tabelach w § 16.
   3.2) jednostki TKD i TKO, rozgraniczone na rysunku planu, za pomocą linii obligatoryjnych, należą do nich: A3/S2.1/TKO, A3/S2.3/TKO, A1/2.6/TKO.
4) "Poziom IV": /podziały wewnątrz wyznaczonych jednostek funkcjonalnych planu na poszczególne działki lub nieruchomości gruntowe, w tym/:
   4.1) drogi wewnętrzne TKO, nie będące przedmiotem ustaleń graficznych planu, zasady ich wydzielania zdefiniowane są wyłącznie w formie zapisów tekstowych w § 16 ust 2 pkt 6 oraz poszczególnych tabelach ust. 3-24,
   4.2) ciągi piesze i rowerowe TKW, dla których wprowadzono w formie graficznej porządane orientacyjne kierunki przejść i połączeń pieszych ogólnodostępnych, dla których zapisy tekstowe zawarto w § 13 ust 3.

2. Funkcja wiodąca, uzupełniające, charakterystyczne parametry i wskaźniki dla zabudowy oraz w miarę potrzeby: ustalenia, zakazy oraz zapisy zestandaryzowane i indywidualne, definiowane są w ramach ustaleń terenowych kolejno dla każdej z: **jednostek drogowych poziomu I i II** /§13/ oraz **jednostek funkcjonalnych** /§ 15 i 16/.

3. Dla każdej jednostki funkcjonalnej planu wyznaczono jednocześnie jedną funkcję wiodącą i funkcje uzupełniające.

4. W planie wyznaczono następujące charakterystyczne dla centrum Zabrza /obszar "A"/ typy terenów oraz budynków i lokali, z ich docelowym sposobem zagospodarowania, formowania i

użytkowania, definiowane indywidualnie na poziomie III planu, odnoszącym się do jednostek funkcjonalnych:

1) **Tereny o dominacji funkcji mieszkaniowych /TM/** - z wyszczególnieniem:
   1.1) **Tereny mieszkaniowe typu miejskiego /zróżnicowane/ /TMO/** - tereny dominacji funkcje mieszkaniowych wielorodzinnych zlokalizowanych w zróżnicowanej zabudowie typu miejskiego w formie zabudowy zwartej lub grupowej, zarówno historyczne jak i współczesne /funkcje mieszkaniowe stanowią co najmniej 85% powierzchni terenów i powierzchni użytkowych wszystkich budynków/.
   1.2) **Tereny mieszkaniowo - usługowe zintegrowane /TMU/** - tereny do których należą działki i budynki o wiodących funkcjach mieszkaniowych, z którymi zintegrowane są różnego typu funkcje uzupełniające: TUO i TUI /mogące stanowić od 15 do 49 % powierzchni terenów i powierzchni użytkowych wszystkich budynków/.
   1.3) **Tereny zamieszkiwania zbiorowego /TMB/** - tereny do których należą działki i budynki mieszkalne dla ludzi starszych, studentów, dzieci i innych grup, itp.
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: TUO i TUI, a funkcją uzupełniającą są funkcje mieszkaniowe /mogące stanowić od 15 do49 % powierzchni terenów i powierzchni użytkowych wszystkich budynków/.
   2.2) **Tereny usługowe zintegrowane** - tereny do których należą działki i budynki o nie zdefiniowanej funkcji wiodącej, którą stanowią różnego typu zintegrowane funkcje TUO i TUI, z możliwością występowania wszystkich wyszczególnionych funkcji, z zastrzeżeniem powierzchni sprzedaży:
      - **/TCZ/ -** do 2.000 m^2,
      - **/TCW/** - powyżej 2.000 m^2.
3) **Tereny o dominacji funkcji publicznych - usługowych /TUO/** - bez szczegółowego definiowania ich przeznaczenia lub z wyszczególnieniem:
   3.1) **TUP** - administracja pocztowa,
   3.2) **TUA** - administracja samorządów, gospodarcza, organizacje, służby publiczne, biura itp.,
   3.3) **TUK -** kultura,
   3.4) **TUB -** biblioteki,
   3.5) **TUM** - muzea, galerie itp.,
   3.6) **TEP -** wychowanie przedszkolne i szkoły podstawowe,
   3.7) **TEL -** szkolnictwo ponadpodstawowe,
   3.8) **TES -** szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia,
   3.9) **TEW** - szkolnictwo wyższe,
   3.10) **TOM** - usługi medyczne,
   3.11) **TOI** - opieka medyczna,
   3.12) **TDD** - kult religijny,
   3.13) **TTP** - obiekty użyteczności publicznej /nie wymienione tj: toalety publiczne, łaźnie, usługi weterynaryjne, schroniska dla zwierząt itp/.
4) **Tereny o dominacji funkcji pozostałych - usługowych /TUI/** - bez definiowania szczegółowego 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 samorządowa, 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 dominacji funkcji przemysłowych /TP/** - bez definiowania szczegółowego ich przeznaczenia lub z wyszczególnieniem:
   5.1) **Tereny produkcyjne /TPR/** - tereny funkcji produkcyjnych, rzemiosła i warsztatów różnych oraz magazynów i składów przynależnych prowadzonej działalności.
6) **Tereny o dominacji funkcji rekreacji, wypoczynku i sportu /TW/** - z wyszczególnieniem:
   6.1) **TWB** - boiska i budowle sportowe,
   6.2) **TWO** - ogrody, parki itp.,
   6.3) **TWZ** - zieleń terenów zurbanizowanych.
7) **Tereny o dominacji funkcji innych /TŁ/** - z wyszczególnieniem:
   7.1) **TŁR** - łączność.
8) **Tereny o dominacji funkcji komunikacji drogowej i ulicznej /TK/** - tereny komunikacji drogowej i ulicznej z wyszczególnieniem:
   8.1) **TKS** -stacje paliw, myjnie, stacje diagnostyczne i obsługi serwisowej, salony samochodowe, usługi i rzemiosło motoryzacyjne /w tym blacharstwo, (lakiernictwo itp./,
   8.2) **TKA** - dworce autobusowe itp.,
   8.3) **TKG** - parkingi i garaże /w granicach jednostek urtanistycznych/,
   8.4) **TKD** - ulice i drogi,
   8.5) **TKC** - place, skwery, ciągi piesze i rowerowe,
   8.6) **TKP** - parkingi /garaże podziemne/ położone w granicach linii rozgraniczających dróg i placów,
   8.7) **TKO** - komunikacja kołowa obsługowa, obsługowa wewnętrzna i wewnętrzna w granicach jednostek urbanistycznych oraz wewnętrzna w granicach jednostek funkcjonalnych,
   8.8) **TKW -** ogólnodostępna komunikacja piesza wewnątrz jednostek urbanistycznych i funkcjonalnych,

   oraz
   8.9) WW1 - proj. skrzyżowanie - rondo w rejonie ul. Wolności, Pawła Stelmacha i węzła przesiadkowego,
   8.10) WW2 - proj. skrzyżowanie w rejonie ul. 3-Maja i "węzła przesiadkowego",
   8.11) WW3 - istn. skrzyżowanie w rejonie ul. Wolności, Wandy, Wiktora Brysza.
9) **Tereny o dominacji funkcji komunikacji kolejowej /TKK/** - tereny komunikacji kolejowej: trakcje, budowle i obiekty techniczne i obsługowe /wraz z budynkami dworców/.
10) **Tereny o dominacji funkcji komunikacji tramwajowej /TKT/** - tereny komunikacji tramwajowej: trakcje, budowle i obiekty techniczne i obsługowe.
11) **Tereny o dominacji funkcji infrastruktury technicznej /TI/** - tereny funkcji infrastruktury technicznej bliskiego zasięgu z wyszczególnieniem:
   11.1) **TIW** - infrastruktura /woda/,
   11.2) **TIG** - infrastruktura /gaz/,
   11.3) **TIK** - infrastruktura /kanalizacja zbiorcza/,
   11.4) **TID** - infrastruktura /kanalizacja deszczowa,
   11.5) **TIS** - infrastruktura /kanalizacja sanitarna/,
   11.6) **TIE** - infrastruktura /elektroenergetyczna/,
   11.7) **TIC** - infrastruktura /ciepłociągi/,
   11.8) **TIT** - infrastruktura /telekomunikacja/,
   11.9) **TIV** - infrastruktura /telewizja kablowa/,
   11.10) **TII** - infrastruktura inna/.

5. Dla każdej jednostki funkcjonalnej /niezależnie od jej funkcji wiodącej i uzupełniających/, funkcjami mogącymi występować w granicach jednostki /bez ich jednoznacznego definiowania/, może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne. Są nimi kolejno:

1) komunikacja kołowa /wewnątrz jednostki funkcjonalnej planu/, przystosowana do transportu wynikającego z funkcji jednostki,
2) komunikacja piesza i rowerowa /wewnątrz jednostki funkcjonalnej planu/,
3) parkingi wewnętrzne, bilansujące w 100 % potrzeby parkingowe dla nowych funkcji, dla których należy przyjąć:
   1.1) 1 stanowisko na mieszkanie,
   1.2) 15 stanowisk na 1.000m^2 powierzchni użytkowych nie mieszkaniowych istniejących,

1.3) 20 stanowisk na 1.000m^2 powierzchni użytk. nie mieszkaniowych nowoprojektowanych,
1.4) dodatkowo 10% rezerwy,
4) parkingi wewnętrzne dla funkcji istniejących, bilansowane w dostosowaniu do rzeczywistych możliwości terenowych jednostki, lokalizowane w grupach do 10 stanowisk,
5) zieleń uzupełniająca, izolacyjna itp.,
6) drobne funkcje tj: handel, usługi, gastronomia, kultura, biura, administracja oraz inne zaliczane do terenów TUO i TUI, a także łączność, mieszkania, budowane wraz z obiektami funkcji wiodącej i uzupełniających, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 15% sumy wszystkich powierzchni użytkowych w danej jednostce funkcjonalnej,
7) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej i komunalnej, nie wymagające lub wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako samodzielne jednostki funkcjonalne tj: podczyszczalnie ścieków, przepompownie, ochrona przed hałasem, budowle obrony cywilnej itp..

§ 10. 1. Dla każdej z wyznaczonych liniami rozgraniczającymi jednostki funkcjonalnej /dot. linii obligatoryjnych i nieobligatoryjnych/, niezależnie od jej docelowej funkcji i przeznaczenia obowiązują jednocześnie:
1) ustalenia -zapisy terenowe planu: powtarzalne, ogólne drogowe i szczegółowe drogowe /dla wszystkich jednostek drogowych/,
2) ustalenia -zapisy terenowe planu: powtarzalne, ogólne, szczegółowe zestandaryzowane i szczegółowe indywidualne /dla wszystkich jednostek funkcjonalnych/.

2. Ustalenia - zapisy **powtarzalne** to te, które odnoszą się do każdej z wyznaczonych jednostek funkcjonalnych /§ 11/.

3. Ustalenia - zapisy **ogólne drogowe** to te, które odnoszą się wyłącznie do wszystkich jednostek drogowych planu /§ 12/.

4. Ustalenia - zapisy **ogólne** to te, które odnoszą się wyłącznie do wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalnych planu /§ 14/.

5. Ustalenia - zapisy **szczegółowe drogowe** to te, które definiowane są indywidualnie dla każdej jednostki drogowej, a są nimi: funkcja wiodąca, funkcje uzupełniające oraz zapisy tekstowe definiowane dla jednostek drogowych /§ 13/.

6. Ustalenia - zapisy **szczegółowe zestandaryzowane** to te, które związane są z wyodrębnionymi w granicach planu funkcjami /§ 15/ i mogą odnosić się jednocześnie do wielu jednostek funkcjonalnych planu.

7. Ustalenia - zapisy **szczegółowe indywidualne** to te, które formułowane są indywidualnie dla każdej jednostki funkcjonalnej w formie tabeli zawierającej: funkcję wiodącą, funkcje uzupełniające wraz z pozostałymi parametrami oraz indywidualne zapisy tekstowe definiowane oddzielnie dla poszczególnych jednostek urbanistycznych i funkcjonalnych /§ 16/.

§ 11. 1. W planie dla wszystkich jednostek funkcjonalnych planu obowiązują następujące **ustalenia - zapisy powtarzalne:**
1) W przypadku gdy, jednostka przestrzenne lub funkcjonalna składa się z więcej niż jednej działki /nieruchomości/ oraz 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) Ustala się generalną zasadę ochrony istniejącej zieleni wysokiej.
3) Dla terenów i obiektów nowoprojektowanych /budowy/ oraz podlegających na odbudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz przebudowie, rozwiązania projektowe muszą zapewnić osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w obrębie:
3.1) przestrzeni publicznych /ulice, place, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, węzeł przesiadkowy, przystanki itp./,
3.2) obiektów, budynków i lokali użyteczności publicznej,
3.3) terenów zielonych.
4) Dla terenów i obiektów istniejących lub podlegających częściowej rozbudowie, nadbudowie oraz przebudowie, zaleca się zapewnić swobodę poruszania się /analogicznie jak w ust. 3/. Z zastrzeżeniem, że dla przedmiotowych obiektów, budynków i lokali użyteczności publicznej, dopuszcza się możliwość częściowego odstąpienia lub odstąpienia od tego wymogu, jedynie gdy

odnosi się on do funkcji powszechnie występujących w granicach opracowania planu tj: TUG, TUF /z wyłączeniem banków/, TUU, TUR, TUS /komercyjne/, TUA /dot. wyłącznie organizacji i biur/ i gdy dodatkowo zachodzi jeden z poniższych przypadków:

4.1) rozwiązania ograniczają lub utrudniają swobodne poruszanie się w granicach przestrzeni publicznych /wąskie chodniki/,

4.2) rozwiązania są kolizyjne z wymogami ochrony budynków historycznych wyszczególnionych w ustaleniach strefowych.

5) W granicach każdej jednostki funkcjonalnej /i każdej nieruchomości/, muszą być zlokalizowane pomieszczenia /miejsca/ na gromadzenie odpadów komunalnych. Dopuszcza się ich wydzielenie w formie zintegrowanej, w ramach kilku jednostek funkcjonalnych lub jednostki urbanistycznej.

§ 12. 1. W planie dla poszczególnych jednostek drogowych, obowiązują następujące ustalenia - zapisy ogólne drogowe:

1) Planowane docelowe rozwiązania komunikacyjne dostosowane są do przyjętej w planie struktury przestrzennej, z możliwością ich etapowania oraz dopuszczeniem utrzymania na okresie tymczasowym rozwiązań istniejących.
2) Dla istniejących i projektowanych ulic i ciągów pieszych, dla których w planie zdefiniowano zapisy szczegółowe drogowe, plan wprowadza obligatoryjne /ciągłe/ lub orientacyjne /przerywane/ linie rozgraniczające.
3) Plan pod względem funkcjonalnym i przestrzennym rozróżnia następujące typy układów drogowych oraz wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych wraz z przynależnymi im liniami rozgraniczającymi:
   3.1) układ podstawowy - dla którego obowiązują obligatoryjne linie rozgraniczające,
   3.2) układ uzupełniający - dla którego obowiązują obligatoryjne linie rozgraniczające,
   3.3) układ obsługowy i obsługowy wewnętrzny - dla którego obowiązują obligatoryjne linie rozgraniczające,
   3.4) układ wewnętrzny - wyznaczony graficznie jedynie dla części jednostek funkcjonalnych /dla którego obowiązują obligatoryjne linie rozgraniczające/ oraz nie wyznaczony w formie graficznej /dla wszystkich pozostałych jednostek funkcjonalnych/,
   3.5) układ wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych - dla których wprowadzono w formie graficznej pożądane orientacyjne kierunki przejść i połączeń pieszych ogólnodostępnych.

   Uwaga:
   Układ podstawowy, uzupełniający i obsługowy należy do dróg publicznych, układ obsługowy wewnętrzny i wewnętrzny należy do dróg niepublicznych.
4) Niezależnie od statusu prawnego ulice układu podstawowego, uzupełniającego, obsługowego, obsługowego wewnętrznego oraz wymienione ciągi są drogami /ciągami/ ogólnodostępnymi bez prawa ograniczania możliwości poruszania się /dotyczy zarówno ruchu /kołowego jak i pieszego/.
5) Przedstawiona graficznie, wewnątrz linii rozgraniczających, geometria dróg /krawędzie jezdni/ ma charakter orientacyjny.
6) Plan nie przesądza w sposób jednoznaczny i docelowy o zasadach organizacji ruchu /ulice jedno i dwu kierunkowe/ oraz o związanym z nią oznakowaniem poziomym i pionowym /przyjęte w planie w ramach ustaleń szczegółowych zapisy maja charakter postulatywny/. Zmiana zasad organizacji ruchu może nastąpić wyłącznie w trybie regulowanym przepisami odrębnymi i branżowymi, pod warunkiem, iż nie narusza ona pozostałych obligatoryjnych ustaleń planu.
7) 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 funkcjonalnych pod warunkiem uzyskania stosownych zgód od ich właścicieli i użytkowników/.
8) W zapisach szczegółowych ustalenia definiowane są jednocześnie dla całej drogi, bądź dla poszczególnych jej odcinków, dla których wprowadzono różne ustalenia lub odmienne parametry techniczne.

2. W planie dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych drogowych obowiązują ponadto ustalenia - zapisy ogólne drogowe, istotne z punktu widzenia wydawanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) Docelowo przejmuje się na rzecz jednostki drogowej fragmenty działek położonych wewnątrz wyznaczonych w planie linii rozgraniczających /na zasadach ustalonych w przepisach szczególnych/.
2) W liniach rozgraniczających: ulic, skrzyżowań i węzłów muszą być zlokalizowane wszelkie inwestycje

związane z infrastrukturą drogową i techniczną niezbędnymi obiektami inżynierskimi oraz ochroną środowiska.

3) Wprowadza się zakaz zmiany klasyfikacji technicznej i funkcjonalnej drogi /zdefiniowanej indywidualnie dla każdej jednostki drogowej/ na wyższą, wymagającą rozszerzenia zasięgu wyznaczonych linii rozgraniczających.
4) W odniesieniu do dróg istniejących, należy dążyć do uzyskania parametrów technicznych /szerokość dróg w liniach rozgraniczających/ zdefiniowanych w obowiązujących przepisach, z uwzględnieniem, dopuszczenia odstępstw /z uwagi na faktyczny stan zagospodarowania i charakter własności terenów zurbanizowanych oraz trudne warunków terenowych/.
5) Dla dróg i ich odcinków w terenach zurbanizowanych ustala się indywidualne zasady kształtowania ich przekroju z zachowaniem preferencji dla rozwiązań miejskich, to jest: jezdni, chodnika po jednej lub obu jej stronach, wydzielonych zatok postojowych i autobusowych, ścieżek rowerowych oraz pasów zieleni przyulicznej.
6) Dla dróg układu obsługowego wewnętrznego i układu wewnętrznego oraz ciągów pieszych i rowerowych plan dopuszcza realizacje przekroju drogi jednoprzestrzennej to jest bez wydzielania chodników krawężnikami.
7) Wprowadza się zakaz zabudowy na terenach położonych wewnątrz linii rozgraniczających drogi /nie dotyczy wiat, zadaszeń dla przystanków komunikacji zbiorowej, kiosków oraz szczególnych przypadków/.
8) W terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg, należy zapewnić ogólnodostępne miejsca parkingowe TKP, stosownie do ustalonej funkcji drogi oraz funkcji terenów przyległych.
9) Zieleń wysoka istniejąca, zlokalizowana wewnątrz linii rozgraniczających drogi, podlega generalnie ochronie z wyłączeniem:
   9.1) sytuacji sprzecznych z ustawowymi przesądzeniami sformułowanymi dla "pasów zieleni",
   9.2) wymagających wycięć z uwagi na jej stan techniczny /dot. m.in. dorosłych topoli -zagrożenie bezpieczeństwa/,
   9.3) przypadków utrudniających realizację ustaleń planu zdefiniowanych dla przyległych jednostek.
10) Zieleń projektowana w pasie drogowym powinna być realizowana kompleksowo z inwestycjami drogowymi i infrastrukturalnymi, zaleca się wprowadzenie w liniach rozgraniczających ulic, nowej zakomponowanej zieleni.

§ 13. 1. W planie dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych drogowych, obowiązują następujące indywidualne ustalenia - zapisy szczegółowe:

1) **Poziom I -** zapisów terenowych dla jednostek drogowych /układ podstawowy/:
   1.1) **01.1/TKD** - /ul. Wolności - fragment istniejący od pkt. 1-2/:
      1. Funkcja wiodąca:
         TKD - ulica lokalna L - 1/1 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 8 m, wydzielony pas komunikacji tramwajowej.
      2. Funkcja uzupełniająca:
         TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
         TKT - komunikacja tramwajowa,
         TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.
      3. Ustalenia:
         a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
         b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 24 - 25 m /w liniach zabudowy/,
         c) wyłączona z ruchu kołowego za wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych /ruch jednokierunkowy/,
         d) układ i przebieg przybudowany na pasaż o dominacji ruchu pieszego,
         e) nawierzchnie posadzek zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym /kontynuacja/,
         f) dopuszcza się dostawę do jednostki A2 /w ustalonych godzinach/.
   1.2) **01.2/TKD** - /ul. Wolności - fragment istniejący do przebudowy od pkt. 2-3/:
      1. Funkcja wiodąca:
         TKD - ulica lokalna L - 1/1 (12), jednojezdniowa o szerokości min. 7,5 m, wydzielony pas komunikacji tramwajowej.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TKT - komunikacja tramwajowa,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SH-3.1, SE-1,
   b) linie rozgraniczające pozanormatywne o szerokości 16 - 18 m /linie zabudowy/,
   c) układ i przebieg zmodyfikowany /od krawędzi południowej kolejno chodnik, pas wydzielony torowiska tramwajowego, jezdnia, chodnik/,
   d) krzyżowanie się jezdni z torami tramwajowymi /sygnalizacja świetlna- priorytet dla tramwaju/,
   e) remont torowiska w technologii proekologicznej,
   f) wprowadzenie elementów zagospodarowania podobnie jak w 01.1/TKD/L,
   g) odgrodzenie torowisk od chodników za pomocą barierek ciągłych,
   h) zachowanie skrajni dla budowli ciągłych tj. dla barierek,
   i) dopuszcza się dostawę do jednostek przyległych /w ustalonych godzinach/.

1.3) **P1/TKD** - /ul. Wolności - fragment istniejący do przebudowany od pkt. 3-4/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - rejon skrzyżowania jednopoziomowego w formie ronda (1/2) u zbiegu ulic: Wolności /fragment ulicy lokalnej/ oraz ul. Wolności /fragment ulicy głównej/ i ul. Stelmacha, włączenia w jednostki A3/S1 oraz A4/1 - WW1, wydzielony pas komunikacji tramwajowej.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TKT - komunikacja tramwajowa,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2 /część/, SE-1,
   b) linie rozgraniczające poza normatywne /w liniach zabudowy/,
   c) całkowita przebudowa układu, pełna koordynacja rozwiązań z docelowym układem komunikacyjnym "węzła przesiadkowego",
   d) skrzyżowanie WW1 w formie ronda /minirondo/ o średnicy wewnętrznej ok.16 m i co najmniej dwóch pasach ruchu, z pełną sygnalizacją świetlną drogową winno zakładać pełny priorytet tramwajowy oraz bezkolizyjność ruchu tramwajowego i kołowego,
   e) dostosowanie do dwu wariantów przebiegu linii tramwajowych /włączenie do sygnalizacji świetlnej/,
   f) wszelkie przewidywane przebudowy winny zakładać ciągłe utrzymanie ruchu tramwajowego,
   g) przebudowa i rozbudowa istniejącego wiaduktu kolejowego o skrajni nie mniej niż 3,5 m.,
   h) przebudowa murów oporowych na styku z jednostkami A3/2 i A4/1 oraz budowa na styku z A3/1,
   i) wydzielone chodniki po obu stronach jezdni i ronda,
   j) odgrodzenie torowisk od chodników za pomocą barierek ciągłych,
   k) zachowanie skrajni dla budowli ciągłych tj. dla barierek.

1.4) **01.3/TKD** - /ul. Wolności - fragment istniejący od pkt. 4-5/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica główna G - 1/4 (35), jednojezdniowa o szerokości ok. 14 m, wydzielony pas komunikacji tramwajowej.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny
TKT - komunikacja tramwajowa.

3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
   b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 26 - 28 m/w liniach zabudowy/,
   c) układ i przebieg bez zmian,

d) zapewnienie priorytetu dla tramwaju,
e) nowa organizacja ruchu na skrzyżowaniu z ograniczeniem relacji dla ul. Wandy, skrzyżowanie WW3,
f) wydzielone chodniki po obu stronach jezdni,
g) odgrodzenie torowisk od chodników za pomocą barierek ciągłych.

1.5) **02.1/TKD - /**ul. 3-go Maja - fragment istniejący do przebudowy do pkt. 6 - 7/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica główna G - 1/4 (25), jednojezdniowa o szerokości ok. 12 m, wiadukt nad linią kolejową.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny.

3. Ustalenia:
a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1/część/, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 17 - 22 m,
c) układ i przebieg bez zmian,
d) istniejący wiadukt do adaptacji z docelową zabudową planowaną nad torami w A3/S1.1,
e) w rejonie pkt. 7 /skrzyżowanie WW2/ pełna koordynacja rozwiązań z docelowym układem "placu zachodniego" i komunikacji "węzła przesiadkowego",
f) wydzielone chodniki po obu stronach jezdni.

1.6) **P2/TKC** - /"plac zachodni"- nowoprojektowany/:

1. Funkcja wiodąca:

TKC - plac o dominacji ruchu pieszego, za wyjątkiem fragmentów jezdni i wydzielonego torowiska /wariant 2/, związanych z obsługa i dojazdami do "węzła przesiadkowego".

2. Funkcja uzupełniająca:

TKD - komunikacja kołowa, ulica lokalna,
TKT - komunikacja tramwajowa /wariant 2/,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:
a) obowiązują ustalenia strefowe: SE-1,
b) linie rozgraniczające /w liniach zabudowy/,
c) układ rozbudowywany w dostosowaniu do dominacji ruchu pieszego,
d) we fragmentach dopuszczony ruch kołowy i wydzielone torowisko tramwajowe,
e) segragacja ruchu pieszego i kołowego w pionie,
f) pełna koordynacja rozwiązań z docelowym zagospodarowaniem jednostki A3/S1, i A3/3,
g) wprowadzenie indywidualnych elementów małej architektury, zieleni i oświetlenia parkowego,
h) pierzeje: północna, południowa i wschodnia nowoprojektowane.

1.7) **02.2/TKD** - /ul. 3-go Maja - fragment istniejący od pkt. 7-8/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica główna G - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości co najmniej 6m, wydzielony pas komunikacji tramwajowej /wariant 2/.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TKT - komunikacja tramwajowa /wariant 2/,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:
a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2 /część/, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 21 - 22 m/w liniach zabudowy/,
c) zmiana przekroju ulicy / od strony krawędzi zachodniej: chodnik jezdnia jednokierunkowa, pas torowisk, chodnik/,
d) nowoprojektowane skrzyżowanie WW2, w rejonie "placu zachodniego",
e) krzyżowanie się torowisk tramwajowych z jezdnią/ssygnalizacja świetlna/,
f) wprowadzenie elementów małej architektury i oświetlenia parkowego,

g) wprowadzenie zieleni w formie linii drzew,
h) odgrodzenie torowisk od chodników za pomocą barierek ciągłych.

1.8) **02.3/TKD-** /ul. 3-go Maja - fragment istniejący od pkt. 8-9/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica główna G - 1/3 (35), jednojezdniowa o szerokości ok. 12 m, komunikacja tramwajowa w pasie jezdni.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TKT - komunikacja tramwajowa,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-2.4, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 17 - 22 m /w liniach zabudowy/,
c) układ i przebieg bez zmian,
d) wydzielone chodniki po obu stronach jezdni.

1.9) **03/TKD** - /ul. Wyzwolenia -istniejąca/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica dojazdowa D - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 10 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 17,5 - 18,5 m,
c) układ i przebieg bez zmian,
d) wyłączenie z ruch kołowego z wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych,
e) przebudowa ulicy z wprowadzeniem wydzielonych miejsc parkingowych, elementów małej architektury, zieleni i oświetlenia parkowego.

1.10) **P3/TKC** - /p/. Wolności - istniejący/:

1. Funkcja wiodąca:

TKC - plac wyłączony z ruchu kołowego za wyjątkiem pojazdów uprzywilejowanych.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKD - komunikacja kołowa ulica dojazdowa,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
b) linie rozgraniczające /w liniach zabudowy/,
c) układ rozbudowywany w dostosowaniu do funkcji placu pieszego,
d) dopuszczenie ruchu kołowego pojazdy uprzywilejowane i dostawa,
e) torowisko tramwajowe docelowo do likwidacji,
f) wprowadzenie indywidualnych nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni i oświetlenia parkowego,
g) w obszarze oznaczonym dopuszcza się lokalizację obiektu usługowego jednokondygnacyjnego z funkcjami użytkowymi dodatkowo w podziemiu.

1.11) **04/TKD** - /ul. Powstańców Śląskich - fragment do przebudowy/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica dojazdowa D - 1/2 (12) , jednojezdniowa o szerokości ok. 14 m, wydzielony pas komunikacji tramwajowej.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TKT- komunikacja tramwajowa,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH1.1, SH-3.1, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 15 - 27 m,

c) układ i przebieg przebudowywany,
d) maksymalne unikanie kolizji ruchu kołowego i tramwajowego w aspekcie placu nawrotowego i parkingów,
e) na odcinku od pkt. 10 do 11, ulica jednoprzestrzenna z możliwością wydzielenia miejsc do parkowania,
f) na odcinku od pkt. 11 do 12 /sięgacz/ z wydzielonym torowiskiem tramwajowym, placem nawrotowym oraz wprowadzeniem wydzielonych miejsc parkingowych, elementów małej architektury, zieleni i oświetlenia parkowego.

1.12) **05.1/TKD -** /ul. Stalmacha - fragment istniejący od pkt. 13 do 14/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica główna G -1/2 (20), jednojezdniowa o szerokości ok. 8 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
b) linii rozgraniczające poza normatywne o szerokości 12 -13 m,
c) układ i przebieg bez zmian,
d) istniejące i projektowane elementy infrastruktury technicznej,
e) zakaz zmiany charakteru i funkcji ulicy.

1.13) **05.2/TKD** - /ul. Stalmacha - fragment istniejący do przebudowy od pkt. 14 do 15/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica główna G - 1/4 (30), jednojezdniowa o szerokości od 8 do 12 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 14 - 18 m,
c) układ i przebieg przebudowywany,
d) istniejące i projektowane elementy infrastruktury technicznej,
e) zakaz zmiany charakteru i funkcji ulicy.

1.14) **06/TKD** - /ul. Dworcowa - fragment istniejący do przebudowy od pkt. 2 - 17/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - strefa wschodnia i centralna placu dworcowego z dojazdem od ul. Wolności D - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 6 m,

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SH-3.1, SE-1,
b) linie rozgraniczające /w liniach zabudowy/,
c) układ i przebieg skorygowany, dostosowany do dominacji funkcji pieszych i ruchu kołowego o ograniczonej dostępności,
d) pełna koordynacja z rozwiązaniami komunikacji pieszej w rejonie "węzła przesiadkowego",
e) torowisko tramwajowe docelowo do likwidacji,
f) wprowadzenie wydzielonych miejsc parkingowych, elementów małej architektury, zieleni i oświetlenia parkowego,
g) wprowadzenie strefy ruchu uspokojonego 30km/godz..

1.15) **P4/TKD** - /ul. Dworcowa - fragment istniejący do przebudowy/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - strefa zachodnia placu dworcowego z przejazdem jednojezdniowym o szerokości ok. 6 m:

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,

TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
   b) linie rozgraniczające /w liniach zabudowy/,
   c) układ i przebieg skorygowany, dostosowany do dominacji funkcji pieszych i ruchu kołowego o ograniczonej dostępności,
   d) pełna koordynacja z rozwiązaniami komunikacji pieszej w rejonie "węzła przesiadkowego" i wiaduktu,
   e) pełna koordynacja z zabudowa narożnika w jednostce A2/1.3,
   f) wprowadzenie elementów małej architektury, zieleni i oświetlenia parkowego,
   g) wprowadzenie strefy ruchu uspokojonego 30km/godz..

1.16) **07.1/TKD** - /ul. Marcina Lutra - fragment istniejący/:

1. Funkcja wiodąca:
   TKD - ulica zbiorcza Z - 1/2 (20), jednojezdniowa o szerokości ok. 12 m.
2. Funkcja uzupełniająca:
   TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
   TKT - komunikacja tramwajowa /wariant 1/,
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.
3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
   b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 18 - 23 m,
   c) układ i przebieg bez zmian,
   d) remont torowiska w technologii proekologicznej,
   e) docelowo należy zaprojektować drogę rowerową w pasie drogowym,
   f) możliwość wydzielenia miejsc parkingowych przyulicznych.

1.17) **P5/TKD** -/pl. Krakowski - fragment istniejący/:

1. Funkcja wiodąca:
   TKD - plac Krakowski z przebiegiem drogi zbiorczej, jednojezdniowej o szerokości ok. 12 m, z torowiskiem tramwajowym w jezdni /wersja 11.
2. Funkcja uzupełniająca:
   TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
   TKT - komunikacja tramwajowa /wariant 1/,
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.
3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
   b) linie rozgraniczające /w liniach zabudowy/,
   c) układ i przebieg bez zmian, z wyznaczeniem śladu ulicy w nawierzchni placu,
   d) remont torowiska w technologii proekologicznej,
   e) dostosowanie do dominacji funkcji pieszych i skweru w części południowej oraz dominacji ruchu kołowego w części północnej,
   f) wprowadzenie elementów małej architektury, zieleni parkowej i oświetlenia parkowego,
   g) wprowadzenie strefy ruchu uspokojonego 30km/godz./ w części południowej/.

1.18) **07.2/TKD** - /ul. Wiktora Brysza - fragment istniejący/:

1. Funkcja wiodąca:
   TKD - ulica zbiorcza Z - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 12 m.
2. Funkcja uzupełniająca:
   TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
   TKT - komunikacja tramwajowa /wariant 1/,
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.
3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1,2, SE-1,
   b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 18 - 23 m,
   c) układ i przebieg bez zmian,
   d) remont torowiska w technologii proekologicznej,
   e) docelowo należy zaprojektować drogę rowerową w pasie drogowym,

f) możliwość wydzieleni miejsc parkingowych przyulicznych.

1.19) **08/TKD** - /ul. św. Floriana - fragment istniejący/:

1. Funkcja wiodąca:
   TKD - ulica lokalna L - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 6 m.
2. Funkcja uzupełniająca:
   TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.
3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
   b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 9 - 16 m,
   c) układ i przebieg bez zmian,
   d) możliwość wydzielenia miejsc parkingowych przyulicznych.

2) **Poziom II** - zapisów terenowych dla jednostek drogowych /układ uzupełniający/:

2.1) **A1 .01/TKD** - ul. Piastowska - istniejąca do przebudowy od pkt. 11 do 20/:

1. Funkcja wiodąca:
   TKD - ulica lokalna L - 1/2 (25), jednojezdniowa o szerokości 7 m.
2. Funkcja uzupełniająca:
   TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych,
   TL i TI - elementy infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SH-3.1, SE-1,
   b) linie rozgraniczające normatywne o szerokości 12 m,
   c) układ i przebieg skorygowany na odcinkach od pkt. 11 do 20 przesunięcie południowej krawędzi na odległość co najmniej 2 m od linii rozgraniczającej jednostki A1/2,
   d) w rejonie skweru A1.P1, nowy przebieg w pełni skoordynowany z jego zagospodarowaniem,
   e) obustronne chodniki z tym, że chodnik po stronie północnej dostosowany dodatkowo dla ścieżki rowerowej,
   f) nakaz przebudowy ulicy realizowany jednocześnie z planowanymi inwestycjami w jednostce A1/1.4,
   g) ustala się wycinkę kolidujących z korektą jezdni drzew,
   h) włączenia do jednostki A1/1 w wyznaczonych miejscach,
   i) postuluje się ustalenie strefy ruchu uspokojonego 30km/godz.,
   j) zakaz parkowania na całej długości ulicy.

2.2) **A1.02/TKD** - /ul. Andrzeja Boboli - fragment do przebudowy/:

1. Funkcja wiodąca:
   TKD - ulica lokalna L - 1/2 (25), jednojezdniowa o szerokości 7 m.
2. Funkcja uzupełniająca:
   TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych,
   TL i TI - elementy infrastruktury technicznej.
3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
   b) linie rozgraniczające normatywne o szerokości 12 m,
   c) układ i przebieg skorygowany na odcinkach od pkt 21 do 14, przesunięcie południowej krawędzi na odległość co najmniej 2 m od linii rozgraniczającej jednostki A1/3,
   d) w rejonie skweru A1.P1, nowy przebieg w pełni skoordynowany z jego zagospodarowaniem,
   e) obustronne chodniki z tym, że chodnik po stronie północnej dostosowany dodatkowo dla ścieżki rowerowej,
   f) nakaz przebudowy ulicy realizowany jednocześnie z planowanymi inwestycjami w jednostce A1/1.4,
   g) włączenia do jednostki A1/1 w wyznaczonych miejscach,

h) postuluje się ustalenie strefy ruchu uspokojonego 30km/godz.,
i) zakaz parkowania na całej długości ulicy.

2.3) **A1.03/TKC** - /ul. Średnia - fragment do przebudowy/:

1. Funkcja wiodąca:

TKC - ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu pojazdów uprzywilejowanych D - 1/1 (12), jednoprzestrzenny z wyznaczeniem pasa przejazdowego o szerokości 4.5 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKD - komunikacja kołowa,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SH-3.1, SE-1,
b) linie rozgraniczające /w liniach zabudowy/,
c) układ i przebieg do przebudowy w formie jednoprzestrzennego pasażu pieszego z wyznaczeniem śladu jezdni w nawierzchni ulicy,
d) wyznaczenie przedpoli przed obiektami w jednostce A1/4,
e) wprowadzenie elementów małej architektury, zieleni parkowej i oświetlenia parkowego,
f) zakaz zmiany charakteru i funkcji pasażu.

2.4) **A1.P1** - skwer/fragmenty ul. Piastowskiej od pkt. 20-22 i A.Boboli od pkt. 21-22 - istniejące do przebudowy/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - skrzyżowanie w formie skweru z ruchem okrężnym, ulice jednojezdniowe o szerokości 6 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
b) linie rozgraniczające normatywne o szerokości 12 m,
c) przebudowa skrzyżowania, w dostosowaniu do korekty przebiegu ul. A. Boboli,
d) rozwiązanie komunikacyjne w formie nowoprojektowanego skweru - placu,
e) obustronne chodniki,
f) postuluje się ustalenie strefy ruchu uspokojonego 30km/godz.,
g) wjazdy w granice jednostek A1/2 i A1/3,
h) zakaz parkowania w obrębie skweru.

2.5) **A1.04/TKC** - /ul. Piastowska - istniejąca do przebudowy od pkt.22 do 23/:

1. Funkcja wiodąca:

TKC - ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu pojazdów uprzywilejowanych, jednoprzestrzenna z wyznaczeniem pasa przejazdowego o szerokości 4.5 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKD - komunikacja kołowa,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SH-3.1, SE-1,
b) linie rozgraniczające /w liniach zabudowy/,
c) układ i przebieg do przebudowy w formie jednoprzestrzennego pasażu pieszego z wyznaczeniem śladu jezdni w nawierzchni ulicy,
d) wprowadzenie elementów małej architektury, zieleni parkowej i oświetlenia parkowego,
e) zakaz zmiany charakteru i funkcji pasażu.

2.6) **A1.05/TKC** - /nowoprojektowana ulica piesza /:

1. Funkcja wiodąca:

TKC - ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu pojazdów uprzywilejowanych, jednoprzestrzenna.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKD - komunikacja kołowa,

TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
   b) linie rozgraniczające /w liniach zabudowy/,
   c) układ i przebieg formie jednoprzestrzennego pasażu pieszego o zmiennych szerokościach,
   d) wprowadzenie elementów małej architektury, zieleni parkowej i oświetlenia parkowego,
   e) zakaz zmiany charakteru i funkcji pasażu.

2.7) **A2.01/TKC** - /ul. Dworcowa - fragment do przebudowy:

1. Funkcja wiodąca:

   TKC - ciąg pieszy z dopuszczeniem ruchu pojazdów uprzywilejowanych, jednoprzestrzenna:

2. Funkcja uzupełniająca:

   TKD - komunikacja kołowa,
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
   b) linie rozgraniczające /w liniach zabudowy/,
   c) układ i przebieg w formie jednoprzestrzennego pasażu pieszego,
   d) wprowadzenie elementów matej architektury, zieleni parkowej i oświetlenia parkowego,
   e) zakaz zmiany charakteru i funkcji pasażu.

2.8) **A3.01/TKD** - /ul. Zygmunta Padlewskiego - istniejąca/:

1. Funkcja wiodąca:

   TKD - ulica lokalna L - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 8 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

   TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
   b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 16 - 20 m,
   c) układ i przebieg bez zmian,
   d) dopuszcza się korektę jezdni, wprowadzenie parkowania wzdłuż krawężników, elementów małej architektury, zieleni parkowej i oświetlenia parkowego.

2.9) **A3.02/TKD** -/ul. Pl. Warszawski - fragment istniejący/:

1. Funkcja wiodąca:

   TKD - ulica lokalna L - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 7 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

   TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
   b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 12 - 15 m,
   c) układ i przebieg bez zmian,
   d) nakaz koordynacji rozwiązań z ustaleniami dla jednostki A3/S2,
   e) dopuszcza się korektę jezdni, wprowadzenie parkowania wzdłuż krawężników, elementów małej architektury, zieleni parkowej i oświetlenia parkowego.

2.10) **A3.03/TKD** - /ul. Czesława Klimasa - istniejąca/:

1. Funkcja wiodąca:

   TKD - ulica lokalna L - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 7 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

   TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,

b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 12 - 16 m,
c) układ i przebieg bez zmian,
d) dopuszcza się korektę jezdni, wprowadzenie parkowania wzdłuż krawężników, zieleni parkowej i oświetlenia parkowego.

2.11) **A3.04/TKD** - /ul. Targowa - istniejąca/:

1. Funkcja wiodąca:
TKD - ulica lokalna L - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 7 m.
2. Funkcja uzupełniająca:
TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.
3. Ustalenia:
a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 13 -15 m,
c) układ i przebieg bez zmian,
d) dopuszcza się korektę jezdni, wprowadzenie parkowania wzdłuż krawężników, zieleni parkowej i oświetlenia parkowego,
e) nakaz koordynacji rozwiązań z ustaleniami dla jednostki A3/S2.

2.12) **A3.05/TKD** - /ul. Wandy - istniejąca do przebudowy/:

1. Funkcja wiodąca:
TKD - ulica lokalna L - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 10 m.
2. Funkcja uzupełniająca:
TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.
3. Ustalenia:
a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 23 - 25 m,
c) układ i przebieg do przebudowy w formie bulwaru /częściowo sięgacza/,
d) przekrój ulicy: chodnik, jezdnia, pas parkingowy z zielenią, jezdnia, chodnik,
e) pełna koordynacja rozwiązań z docelowym układem komunikacyjnym "węzła przesiadkowego",
f) koordynacja z przejściami nad torami,
g) wprowadzenie elementów małej architektury, zieleni parkowej i oświetlenia parkowego.

2.13) **A3.06/TKD** - /ul. Bankowa - istniejąca/:

1. Funkcja wiodąca:
TKD - ulica lokalna L - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 8 m.
2. Funkcja uzupełniająca:
TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.
3. Ustalenia:
a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 11 - 14 m,
c) układ i przebieg bez zmian,
d) nakaz koordynacji rozwiązań z ustaleniami dla jednostki A3/8.1 /przedpole/.

2.14) **A3.07/TKD** - /ul. istniejąca/:

1. Funkcja wiodąca:
TKD - ulica dojazdowa D - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 6 m.
2. Funkcja uzupełniająca:
TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.
3. Ustalenia:
a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
b) linie rozgraniczające o szerokości 12 - 15 m,
c) układ i przebieg bez zmian.

2.15) **A4.01/TKD** - /nowoprojektowana ulica/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica dojazdowa D - 1/2 (12), jednojezdniowa o szerokości ok. 7 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SE-1, WP-2,
b) linie rozgraniczające o szerokości 12 - 15 m.

2.16) **A5.01/TKD**- /ul. Romana Dybowskiego - fragment istniejący/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica dojazdowa D - 1/2 (10), jednojezdniowa o szerokości ok. 6 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 11 - 13 m,
c) układ i przebieg bez zmian,
d) istniejące i projektowane elementy infrastruktury technicznej,
e) zakaz zmiany charakteru i funkcji ulicy.

2.17) **A5.02/TKD** - /ul. Jana Karłowicza - fragment istniejący/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica dojazdowa D - 1/2 (10) , jednojezdniowa o szerokości ok. 7 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,
TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości 10 - 13 m,
c) układ i przebieg bez zmian,
d) istniejące i projektowane elementy infrastruktury technicznej,
e) zakaz zmiany charakteru i funkcji ulicy.

3) **Poziom III** - zapisów terenowych dla jednostek drogowych /układ obsługowy, obsługowy wewnętrzny i wewnętrzny/:

3.1) Do układu obsługowego należą **A3/S2.1/TKO, A3/S2.3/TKO**, dla których docelowo obowiązują następujące zapisy szczegółowe:

1. Funkcja wiodąca:

TKO - projektowana ulica obsługowa o szerokości ok. 6m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych,
TKP - parkingi położone w granicach linii rozgraniczających dróg,
TKG - parkingi i garaże /w granicach jednostek urbanistycznych/,
TKC - tereny komunikacji pieszej i rowerowej.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.2, SE-1,
b) jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się zagospodarowania zgodne z wydanymi decyzjami,
c) docelowo należy zrealizować kompleksowe zagospodarowanie w formie placu wraz z zagwarantowaniem możliwości: obrzeżnego przejazdu, dostawy, parkingi terenowe, wjazd do parkingu podziemnego, pośredni dojazd do jednostek sąsiednich,
d) obowiązują ponadto zapisy zdefiniowane w 16 ust.3 pkt. 13.

3.2) Do układu obsługowego wewnętrznego należy **A1/2.6/TKO**, dla której docelowo obowiązują następujące zapisy szczegółowe:

1. Funkcja wiodąca:

TKO - projektowana ulica obsługowa wewnętrzna o szerokości ok. 6m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych,

TKG - parkingi i garaże /w granicach jednostek urbanistycznych/,
TKC - tereny komunikacji pieszej i rowerowej.

3. Ustalenia:
   a) obowiązują ustalenia strefowe: SH-1.1, SE-1,
   b) jako rozwiązanie tymczasowe dopuszcza się zagospodarowania zgodne z wydanymi decyzjami,
   c) docelowo należy zagwarantować możliwość: nawracania, dostawy, parkingi terenowe, wjazd do parkingu podziemnego, pośredni dojazd do jednostek sąsiednich.

2. Zapisy terenowe dla jednostek drogowych układu wewnętrznego **TKO**, które nie zostały graficznie wyznaczone na rysunku planu, ograniczone są do zasad ich wydzielania zdefiniowanych wyłącznie w formie zapisów tekstowych w § 16 ust.2 pkt 6 oraz poszczególnych tabelach. W przypadku ich wydzielania obowiązują dla nich następujące ustalenia:

1. Funkcja wiodąca:
   TKO - projektowana ulica wewnętrzna /dojazdowa/ o szerokości ok. 6m.
2. Funkcja uzupełniająca:
   TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.
3. Ustalenia:
   a) brak.

3. Zapisy terenowe dla orientacyjnie wyznaczonych wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych:

1) W planie zdefiniowano następujące planowane tereny **TKW**, pełniące funkcje wydzielonych ciągów pieszych i rowerowych, przypisując im orientacyjne linie rozgraniczające:
   1.1) TKW1 - ciąg w jednostce A1/1,
   1.2) TKW2 - ciąg w jednostce A1/2,
   1.3) TKW3 - ciąg w jednostce A1/3,
   1.4) TKW4 - ciąg w jednostce A2/1,
   1.5) TKW5 - ciąg w jednostce A2/2,
   1.6) TKW6 - ciąg w jednostce A3/1,
   1.7) TKW7 - ciąg w jednostce A3/S1,
   1.8) TKW8 - ciąg w jednostce A3/S2,
   1.9) TKW9 - ciąg w jednostce A3/3,
   1.10) TKW10 - ciąg w jednostce A3/2,
   1.11) TKW11 - ciąg w jednostce A3/5.
2) Dla wszystkich jednostek wymienionych w pkt 3.1 obowiązują następujące zapisy szczegółowe:
   2.1) plan dopuszcza korektę ich przebiegu,
   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,
   2.4) projekty wymagają rozwiązań indywidualnych w zakresie: nawierzchni, elementów małej architektury, lokanych zadaszeń lub przekryć, zieleni urządzonej, oświetlenia itp.,
   2.5) obowiązują ponadto ustalenia strefowe przynależne jednostce w której są położone.
3) Ponadto dopuszcza się realizacje ciągów pieszych i rowerowych /nie wyznaczonych graficznie w rysunku planu/w granicach pozostałych jednostek planu.

§ 14. 1. W planie dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych obowiązują następujące ustalenia - zapisy ogólne:

1) Dopuszcza się lokalizacje parkingów i garaży na terenie - podziemnych lub nadziemnych wielopiętrowych indywidualnych lub zintegrowanych z innymi funkcjami.
2) Do czasu realizacji zagospodarowania i funkcji docelowych dopuszcza się utrzymanie stanu istniejącego jako tymczasowego.
3) W terenach o wiodącej funkcji mieszkaniowej obsługa komunikacyjna funkcji uzupełniających /dostawy/ możliwa jest w godzinach nie kolidujących z funkcją wiodącą.
4) W terenach o wiodących funkcjach usługowych wskazana jest obsługa komunikacyjna w godzinach

od 22 wieczorem do 8 rano.

5) Dla wszystkich budynków mieszkalnych, w których istnieją potencjalne warunki, dopuszcza się możliwość adaptacji poddaszy na cele mieszkaniowe lub usługowe.
6) W odniesieniu do funkcji mogących pogorszyć stan środowiska należy zastosować niezbędne rozwiązania zabezpieczające np. zieleń, ekrany akustyczne itp., realizowane w obowiązującym prawem.
7) Dla wszystkich funkcji mogących występować w planie jednocześnie w formie funkcji publicznych i innych /niepublicznych - komercyjnych wymienionych w § 9 ust.4 pkt 4/, wszystkie zapisy i ustalenia planu są tożsame.

2. W planie dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych, obowiązują ponadto ustalenia - zapisy ogólne, istotne z punktu widzenia wydawanych wypisów i wyrysów z planu miejscowego:

1) Ustala się zasadę pełnej integracji zabudowy i zagospodarowania każdej jednostki funkcjonalnej z zagospodarowaniem jej przedpola od strony ulicy oraz ze sposobem zagospodarowania przyległych doń pozostałych jednostek funkcjonalnych.
2) Ustala się zakaz docelowego utrzymania obiektów substandardowych, szczególnie w linii zabudowy jednostki urbanistycznej, zaleca się ich wyburzenie lub przebudowę wraz ze zmianą funkcji.
3) Zakazuje się budowy garaży indywidualnych lub grupowych bezpośrednio w linii zabudowy jednostki urbanistycznej /nie dotyczy garaży wielopoziomowych/.
4) Ustala się generalną zasadę utrzymania zabudowy lub trwałych ogrodzeń w granicy, w liniach rozgraniczających jednostek urbanistycznych, pod warunkiem iż w planie, indywidualnie nie zostały wprowadzone inne przesądzenia w tej kwestii.

§ 15. 1. W planie dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych, obowiązują następujące ustalenia - zapisy zestandaryzowane szczegółowe /terenowe/, definiowane:

1) dla terenów mieszkaniowych typu miejskiego /zróżnicowanego/**TMO**:
   1.1) należy dążyć do utrzymania wskaźnika funkcji innych niż mieszkaniowe, nie większego niż 15%,
   1.2) ustala się zakaz zmiany typu zabudowy, z możliwością budowy nowych obiektów dostosowanych do skali otoczenia, traktowanych jako dopełnienie lub uzupełnienie istniejącego układu,
   1.3) zaleca się fizyczne rozgraniczenie i odgrodzenie jednostki od jednostek pozostałych,
   1.4) dopuszcza się nadbudowy, dobudowy i przebudowy pod warunkiem, iż nie spowodują one naruszenia wartości kulturowych obiektów,
   1.5) ustala się zakaz docelowego utrzymania obiektów substandardowych, zaleca się ich wyburzenie lub przebudowę wraz ze zmianą funkcji,
   1.6) ustala się preferencje dla lokalizacji funkcji usługowych w parterach budynków,
   1.7) ustala się realizację zagospodarowania towarzyszącego zabudowie mieszkaniowej tj. zieleń przydomowa, tereny zabaw dla dzieci oraz komunikacja wewnętrzna w zakresie wynikającym z możliwości i specyfiki lokalizacji.
2) dla terenów mieszkaniowo - usługowych zintegrowanych **TMU**:
   2.1) należy dążyć do utrzymania wskaźnika funkcji innych niż mieszkaniowe, nie większego niż 49%,
   2.2) dopuszcza się, w przypadku wyraźnej aktywizacji terenu w skali centrum, na zmianę proporcji pomiędzy funkcjami mieszkaniowymi i pozostałymi oraz stopniowe przekształcanie się jednostki w tereny typu TCM,
   2.3) zaleca się fizyczne rozgraniczenie i odgrodzenie jednostki od jednostek sąsiednich,
   2.4) nakazuje się zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy typu kamienicowego, budynki nowoprojektowane powinny być wkomponowane harmonijnie w układ istniejący,
   2.5) ustala się, iż występujące funkcje usługowe są zintegrowane z zabudową mieszkaniową i nie są samodzielnymi budynkami /nie dotyczy oficyn i zabudowań we wnętrzu/,
   2.6) preferuje się dla funkcji usługowych lokalizacje w parterach i adaptowanych piwnicach budynków,
   2.7) preferuje się budynki i lokale usługowe o funkcjach: TUG, TUU, TUK, TUR, TOM,
   2.8) o lokalizacji nowych funkcji usługowych decyduje możliwość bezpośredniego i pośredniego bilansowania zwiększonych potrzeb parkingowych w granicach jednostki funkcjonalnej lub w jej sąsiedztwie,

2.9) dopuszcza się nadbudowy i adaptacje kondygnacji poddaszowych pod warunkiem dostosowania wysokości do wysokości budynków sąsiednich,
2.10) preferuje się ciągłe linie zabudowy, co nie wyklucza możliwości: utrzymania w linii zabudowy istniejącej zieleni wysokiej, istniejących ogrodzeń oraz pozostawienia zagospodarowanych luk nie mogących podlegać zabudowie,
2.11) ustala się docelowe uaktywnienie wnętrza jednostki,
2.12) ustala się zasadę docelowego wyburzenia obiektów tymczasowych, substandardowych, położonych wewnątrz jednostki, z możliwością przeznaczenie terenów na nowe funkcje usługowe,
2.13) dopuszcza się daleko idące przekształcenia oficyn /lub wyburzenia/ pod warunkiem, iż nie podlegają one ochronie z punktu widzenia innych ustaleń planu,
2.14) dopuszcza się możliwość wymiany budynków położonych w linii zabudowy pod rygorem odtworzenia budynku w poprzedniej lokalizacji /w przypadkach złego stanu technicznego lub decyzji właściciela pod warunkiem, iż budynek nie podlega ochronie z uwagi na inne ustalenia planu/,
2.15) preferuje się koordynację wewnętrznej obsługi komunikacyjnej wspólnie dla kilku nieruchomości, wraz z możliwością budowy wspólnych zintegrowanych garaży,
2.16) dopuszcza się zasadę komunikacyjnej dostępności wnętrza poprzez istniejące i projektowane bramy oraz luki w linii zabudowy,
2.17) ustala się zakaz budowy nowych indywidualnych garaży, preferowana jest docelowa likwidacja indywidualnych garaży,

3) dla terenów zamieszkania zbiorowego **TMB**:
3.1) preferuje się utrzymanie istniejącej funkcji,
3.2) ustala się nakaz fizycznego rozgraniczenia i odgrodzenia jednostki od jednostek sąsiednich,
3.3) ustala się zasadę bezpośredniej obsługi komunikacyjnej z dróg publicznych.

4) dla terenów usługowo - mieszkaniowych zintegrowanych **TCM**:
4.1) należy dążyć do utrzymania wskaźnika funkcji innych niż usługowe, nie większego niż 49%,
4.2) ustala się, iż występujące funkcje mieszkaniowe są zintegrowane z zabudową usługową i nie są samodzielnymi budynkami /nie dotyczy oficyn i zabudowań we wnętrzu/,
4.3) preferuje się dla funkcji mieszkaniowych niezależne wejście /piony komunikacyjne/,
4.4) zaleca się fizyczne rozgraniczenie i odgrodzenie od jednostek sąsiednich,
4.5) dopuszcza się możliwość wymiany budynków położonych w linii zabudowy pod rygorem odtworzenia budynku w poprzedniej lokalizacji /w przypadkach złego stanu technicznego lub decyzji właściciela pod warunkiem, iż nie podlega on ochronie z uwagi na inne ustalenia planu/,
4.6) o lokalizacji nowych funkcji usługowych decyduje możliwość bezpośredniego i pośredniego bilansowania zwiększonych potrzeb parkingowych w granicach jednostki funkcjonalnej lub w jej sąsiedztwie,
4.7) dopuszcza się nadbudowy i adaptacje kondygnacji poddaszowych pod warunkiem dostosowania wysokości do wysokości budynków sąsiednich,
4.8) preferuje się ciągłe linie zabudowy, co nie wyklucza możliwości: utrzymania w linii zabudowy istniejącej zieleni wysokiej, istniejących ogrodzeń oraz pozostawienia zagospodarowanych luk nie mogących podlegać zabudowie,
4.9) ustala się docelowe uaktywnienie wnętrza jednostki,
4.10) ustala się zasadę docelowego wyburzenia obiektów tymczasowych, substandardowych, położonych wewnątrz jednostki, z możliwością przeznaczenia terenów na nowe funkcje usługowe,
4.11) dopuszcza się daleko idące przekształcenia oficyn /lub wyburzenia/ pod warunkiem, iż nie podlegają one ochronie z punktu widzenia innych ustaleń planu,
4.12) dopuszcza się możliwość wymiany budynków położonych w linii zabudowy pod rygorem odtworzenia budynku w poprzedniej lokalizacji /w przypadkach złego stanu technicznego lub decyzji właściciela pod warunkiem, iż budynek nie podlega ochronie z uwagi na inne ustalenia planu/,
4.13) preferuje się koordynację wewnętrznej obsługi komunikacyjnej wspólnie dla kilku nieruchomości, wraz z możliwością budowy wspólnych zintegrowanych garaży,
4.14) dopuszcza się zasadę komunikacyjnej dostępności wnętrza poprzez istniejące i projektowane

bramy oraz luki w linii zabudowy,

4.15) ustala się zakaz budowy nowych indywidualnych garaży, preferowana jest docelowa likwidacja indywidualnych garaży.

5) dla terenów usług zintegrowanych **TCZ** /do 2.000 m^2/, **TCW**/powyżej 2.000m^2/:
   5.1) należy dążyć do utrzymania wskaźnika funkcji innych niż usługowe, nie większej niż 15%,
   5.2) zaleca się fizyczne rozgraniczenie i odgrodzenie jednostki od jednostek sąsiednich /w ograniczonym zakresie ma zastosowanie do obiektów wolnostojących/,
   5.3) nakazuje się zachowanie i modernizację istniejącej zabudowy, budynki nowoprojektowane powinny być wkomponowane harmonijnie w układ istniejący,
   5.4) dopuszcza się nadbudowy i dobudowy pod warunkiem dostosowania wysokości do wysokości budynków sąsiednich,
   5.5) preferuje się ciągłe linie zabudowy, co nie wyklucza możliwości utrzymania w linii zabudowy istniejącej zieleni wysokiej lub istniejących ogrodzeń,
   5.6) nakazuje się indywidualne zagospodarowanie otoczenia obiektów wolnostojących /istniejących i projektowanych/ ze szczególnym uwzględnieniem przedpoli od strony przestrzeni publicznych,
   5.7) ustala się zasadę docelowego wyburzenia obiektów tymczasowych, substandardowych, położonych w granicy jednostki, z możliwością przeznaczenie terenów na nowe funkcje usługowe,
   5.8) ustala się nakaz bezkolizyjnej obsługi komunikacyjnej /dostawczej/ w ograniczonych godzinach w ciągu doby,
   5.9) ustala się zakaz budowy nowych indywidualnych garaży, preferowana jest docelowa likwidacja indywidualnych garaży,
   5.10) dopuszcza się integrację z obiektami sąsiednimi poprzez połączenia podziemne i nadziemne, galerie i przekrycia.
   5.11) dopuszczenie funkcji TCW oznacza, iż możliwa jest zamienna lokalizacja funkcji TCZ.

6) dla terenów o dominacji funkcji publicznych - usługowych **TUO** /bez ich wyszczególniania/:
   6.1) 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: **TUP**- administracja pocztowa, **TUA**- administracja samorządowa, gospodarcza, organizacje, służby publiczne, biura itp., **TUK**- kultura, **TUB-** biblioteki, **TUM**- muzea, **TEP**- wychowanie przedszkolne, **TEL**- szkolnictwo ponadpodstawowe , **TES**- szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia, **TEW-** szkolnictwo wyższe, **TEN**- placówki naukowo badawcze i laboratoria, **TOM-** usługi medyczne, **TOI**- opieka medyczna, **TDD**- kult religijny, **TTP**- obiekty użyteczności publicznej /nie wymienione/,
   6.2) w przypadku gdy dla konkretnej jednostki plan nie dopuszcza lokalizacji którejś z ww. funkcji usług publicznych, ograniczenie to zostaje zapisane indywidualnie w ustaleniach szczegółowych,
   6.3) w przypadku wyboru do realizacji konkretnej funkcji publicznej obowiązują dodatkowo odpowiednie ustalenia zestandaryzowane z ust. 7,8,9 lub 10.

7) dla terenów o dominacji funkcji publicznych - usługowych: **TUP-** administracja pocztowa, **TUA** - administracja samorządowa, gospodarcza, organizacje, służby publiczne, biura itp., **TUK -** kultura, **TUB**- biblioteki, **TUM**- muzea:
   7.1) dla funkcji publicznych istniejących, ustala się ich utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych /dopuszcza się zmianę na inne funkcje usługowe wyłącznie za zgodą Gminy/,
   7.2) dla funkcji publicznych projektowanych, ustala się warunek realizacji pełnego programu użytkowego /dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu/,
   7.3) dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji w granicach terenów TCZ,TCW w części budynków lub lokali /funkcja zintegrowana/,
   7.4) dopuszcza się możliwość samodzielnych lokalizacji funkcji, jako obiektów wolnostojących, lub zintegrowanych z innymi pokrewnymi funkcjami /dotyczy zarówno obiektów funkcji istniejących jak i projektowanych/,
   7.5) dla funkcji komercyjnych TUK przyjmuje się, iż powinny obowiązywać analogiczne ustalenia jak dla funkcji publicznych /dot. pkt 7.1 do 7.4/ z zastrzeżeniem możliwości odstępstw wynikających ze specyfiki programowej obiektów /pod warunkiem, że nie zostaną naruszone

inne przepisy i normatywy/.

8) dla terenów o dominacji funkcji publicznych - usługowych: **TEP**- wychowanie przedszkolne, **TEL**- szkolnictwo ponadpodstawowe , **TES-** szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia oraz **TOM**- usługi medyczne, **TOI-** opieka medyczna:
   8.1) dla funkcji publicznych istniejących, ustala się ich utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych /dopuszcza się zmianę na inne funkcje usługowe wyłącznie za zgodą Gminy/,
   8.2) dla funkcji publicznych projektowanych, ustala się warunek realizacji pełnego programu użytkowego /dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu/,
   8.3) preferuje się lokalizację funkcji na działkach wydzielonych, ogrodzonych,
   8.4) 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/,
   8.5) 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 odrębnymi.
9) dla terenów o dominacji funkcji publicznych **TDD** - kultu religijnego:
   9.1) ustala się utrzymanie funkcji istniejącej, w granicach nieruchomości /jednostki funkcjonalnej/ dopuszcza się realizację funkcji uzupełniających tj. TM, TU, TE,
   9.2) nakazuje się rewaloryzację obiektów, z możliwością rozbudowy lub przebudowy wyłącznie w zakresie uzgodnionym z ŚWKZ,
   9.3) nakazuje się fizyczne rozgraniczenie terenu - ogrodzenie trwałe,
   9.4) nakazuje się pełną koordynację przestrzenną i funkcjonalną przedpola obiektu głównego z przyległymi doń otwartymi przestrzeniami publicznymi,
   9.5) nakazuje się ochronę istniejącego drzewostanu, z możliwością jego uzupełniania,
   9.6) ustala się nakaz indywidualnych rozwiązań w zakresie oświetlenia oraz elementów małej architektury,
   9.7) ustala się nakaz modernizacji nawierzchni i infrastruktury technicznej o charakterze parkowym.
10) dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych o dominacji funkcji publicznych - usługowych **TTP** - obiekty użyteczności publicznej:
   10.1) ustala się iż TTP dotyczy następujących funkcji szczegółowych: toalety publiczne, łaźnie, usługi weterynaryjne, schroniska dla zwierząt itp.,
   10.2) dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji w granicach terenów TCZ,TCW w części budynków lub lokali /funkcja zintegrowana/,
   10.3) dopuszcza się możliwość samodzielnych lokalizacji funkcji, jako obiektów wolnostojących, lub zintegrowanych z innymi pokrewnymi funkcjami /dotyczy zarówno obiektów funkcji istniejących jak i projektowanych/, w takich przypadkach obowiązują poniższe ustalenia,
   10.4) zaleca się lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie przestrzeni publicznych oraz w granicach jednostek o funkcjach TW, w formie zintegrowanej z elementami małej architektuty i zieleni towarzyszącej,
   10.5) w obszarze planu nie dopuszcza się lokalizacji schronisk dla zwierząt.
11) dla terenów o dominacji funkcji pozostałych- usługowych **TUI** /funkcje komercyjne oraz funkcje analogiczne do publicznych lecz o charakterze komercyjnym, bez ich wyszczególniania/:
   11.1) 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, **TEP**- wychowanie przedszkolne, **TEL**- szkolnictwo ponadpodstawowe, **TES-** szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia, **TEW**- szkolnictwo wyższe, **TOM-** usługi medyczne, **TOI**- opieka medyczna.
   11.2) w przypadku gdy dla konkretnej jednostki plan nie dopuszcza lokalizacji którejś z ww. funkcji usług pozostałych, ograniczenie to zostaje zapisane indywidualnie w ustaleniach szczegółowych,
   11.3) w przypadku wyboru do realizacji konkretnej funkcji usług pozostałych obowiązują dodatkowo odpowiednie ustalenia zestandaryzowane z ust. 12,13 lub 14.

12) dla terenów o dominacji funkcji pozostałych - usługowych: **TUL-** hotele, motele, **TUF**- usługi finansowe:
    12.1) dla funkcji istniejących, ustala się ich utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych,
    12.2) dla funkcji projektowanych, ustala się warunek realizacji pełnego programu użytkowego /dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu/,
    12.3) ustala się równorzędność rozwiązań w formie obiektów wolnostojących lub zintegrowanych w kompleksach obiektów wielofunkcyjnych,
    12.4) ustala się obowiązek realizacji pełnego programu użytkowego i obsługowego /parkingi/ w granicach jednostki funkcjonalnej.
13) dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych o dominacji funkcji pozostałych - usługowych: **TUG** - samodzielna gastronomia, **TUU**- usługi i handel /samodzielny/, **TUR**- rzemiosło usługowe:
    13.1) dla funkcji istniejących, ustala się ich utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych,
    13.2) dla funkcji projektowanych, ustala się warunek realizacji pełnego programu użytkowego /dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu/,
    13.3) ustala się równorzędność rozwiązań w formie obiektów wolnostojących lub zintegrowanych w kompleksach obiektów wielofunkcyjnych,
    13.4) 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,
    13.5) ustala się obowiązek realizacji pełnego programu użytkowego i obsługowego /parkingi/ w granicach jednostki funkcjonalnej.
    13.6) ustala się zakaz docelowego utrzymania oraz budowy nowych budynków jednokondygnacyjnych, przyległych bezpośrednio do granicy jednostki urbanistycznej /chyba że ustalenia szczegółowe dla konkretnej jednostki funkcjonalnej stanowią inaczej/,
    13.7) dopuszcza się lokalizację budynków jednokondygnacyjnych wewnątrz jednostek urbanistycznych.
14) dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych o dominacji funkcji pozostałych - usługowych: **TUK**- kultura, **TEP**- wychowanie przedszkolne, **TEL**- szkolnictwo ponadpodstawowe, **TES**- szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia, **TEW**- szkolnictwo wyższe, **TOM**- usługi medyczne, **TOI**- opieka medyczna:
    14.1) dla funkcji niepublicznych istniejących, ustala się ich utrzymanie i dostosowanie do współczesnych wymogów użytkowych,
    14.2) dla funkcji niepublicznych projektowanych, ustala się warunek realizacji pełnego programu użytkowego /dotyczy części kubaturowej oraz zagospodarowania terenu/,
    14.3) preferuje się lokalizację funkcji na działkach wydzielonych, ogrodzonych,
    14.4) 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 odrębnymi.
15) dla terenów o dominacji funkcji przemysłowych **TPR** - produkcyjnych, rzemiosła i warsztatów różnych:
    15.1) dopuszcza się utrzymanie istniejących warsztatów i rzemiosła produkcyjnego wraz z przypisanymi im terenami magazynowo składowymi pod warunkiem, iż pozostałe ustalenia planu nie stanowią inaczej,
    15.2) dopuszcza się lokalizację nowych funkcji wyłącznie jako uzupełniających, nie stanowiących samodzielnych jednostek, zintegrowanych z miejscem zamieszkania lub innymi funkcjami usługowymi oraz zielenią TWZ, pod warunkiem spełnienia wszystkich obowiązujących dla nich ustaleń,
    15.3) w przypadku istniejących funkcji położonych w samodzielnych jednostkach, ustala się nakaz fizycznego ich wygrodzenia od terenów funkcji sąsiednich,
    15.4) ustala się nakaz modernizacji istniejących funkcji TPR, w celu minimalizacji uciążliwości dla środowiska /transport, hałas, media/,
    15.5) dla funkcji TPR ustala się zastosowanie proekologicznych źródeł energetycznych,
    15.6) zakazuje się lokalizację terenochłonnych składów i magazynów,
    15.7) zakazuje się składowania odpadów poprodukcyjnych,
    15.8) nakazuje się uzgodnienie zasad obsługi komunikacyjnej /transport - dostawy/,

15.9) przyjmuje się generalną zasadę docelowej wymiany funkcji typu TPR na dopuszczone w planie funkcje usługowo handlowe TUI pod warunkiem, iż nie zwiększą one uciążliwości wynikających z ich obsługi komunikacyjnej i parkingowej /działanie możliwe wyłącznie na wniosek właściciela nieruchomości/,

15.10) 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,

15.11) w związku z dopuszczoną zmianą funkcji ustala się, iż wszelkie nowe wewnętrzne podziały i scalenia nieruchomości muszą być wyprzedzająco uzgodnione w trybie ustawowym,

15.12) 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/.

16) dla terenów rekreacji, wypoczynku i sportu **TWB** - boiska i budowle sportowe:

16.1) ustala się utrzymanie i modernizację istniejących funkcji i obiektów sportowych,

16.2) 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/,

16.3) preferuje się funkcje ogólnodostępne /nie ogrodzone/, wkomponowane w docelowe zagospodarowanie jednostki,

16.4) dopuszcza się wydzielenie i ogrodzenie terenów rekreacyjno wypoczynkowych,

16.5) dopuszcza się w wyznaczonych miejscach lokalizację funkcji dopełniających tj.: place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe,

16.6) 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/.

17) dla terenów rekreacji, wypoczynku i sportu **TWO** - ogrody i parki:

17.1) ustala się zachowanie istniejących założeń o charakterze ogrodowym i parkowym /publiczne - ogólnodostępne jak również niepubliczne/,

17.2) wyznacza się nowe tereny skwerów i parków, jako elementy indywidualizujące poszczególne grupy zabudowy,

17.3) preferuje się łączenie funkcji skwerów z terenami komunikacji /ulice publiczne/ oraz z funkcjami parkingowymi,

17.4) dopuszcza się lokalizację wolnostojących indywidualnych obiektów usługowych o pow. zabudowy do 100 m^2,

17.5) dopuszcza się wydzielenie i ogrodzenie terenów rekreacyjno wypoczynkowych,

17.6) dopuszcza się w wyznaczonych miejscach lokalizację funkcji dopełniających tj: ścieżki rowerowe, place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe,

17.7) 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/,

17.8) zaleca się budowę poideł dla ptaków lub fontann przystosowanych do tego celu.

18) dla terenów rekreacji, wypoczynku i sportu **TWZ** - zieleń terenów zurbanizowanych:

18.1) generalnie zachowanie i ochrona istniejącej zieleni"

18.2) traktowanie tej funkcji jako uzupełniającej dla każdego sposobu zagospodarowania terenów,

18.3) parametrem kierunkowym dla terenów TWZ jest określony dla każdej jednostki funkcjonalnej, procent terenów zielonych /biologicznie czynnych/ - (Pb),

18.4) zieleń istniejąca i projektowana o charakterze izolacyjnym z możliwością lokalizacji dodatkowych elementów i rozwiązań ochronnych.

19) dla terenów zabudowanych i zurbanizowanych innych **TŁR** - łączność:

19.1) w planie nie przewiduje się lokalizacji samodzielnych terenów funkcji TŁR,

19.2) funkcje tj. rozgłośnie radiowe lub telewizyjne, stacje nadawcze, anteny telefonii bezprzewodowych itp. funkcje dopuszcza się wyłącznie jako funkcje uzupełniające, zintegrowane z innymi funkcjami usługowymi, bez konieczności ich wyszczególniania w tabelach § 16,

19.3) lokalizacja stacji nadawczych i anten możliwa jest na obiektach, które nie podlegają ochronie ze względów konserwatorskich, w miejscach nieeksponowanych, przy zachowaniu

wszystkich wymogów lokalizacyjnych i formalno - prawnych związanych z realizacją funkcji TŁR.

20) dla terenów komunikacja drogowej: **TKS** - stacje paliw, stacje diagnostyczne i obsługi serwisowej samodzielnych lub z salonami samochodowymi, usługi i rzemiosło motoryzacyjne / w tym blacharstwo, lakienictwo itp./:
    20.1) dopuszcza się lokalizację salonów, wraz z funkcjami towarzyszącymi /z wyłączeniem stacji paliw oraz stacji obsługi pojazdów/, jako funkcji uzupełniających dla funkcji TCM, TCZ i TCW, bez konieczności ich wyszczególniania w tabelach § 16,
    20.2) 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 /nie dotyczy zakładowych stacji paliw/,
    20.3) przyjmuje się bezwzględną zasadę bilansowania zapotrzebowania na miejsca parkingowe dla pracowników oraz przyszłych użytkowników w granicach jednostki funkcjonalnej /nieruchomości/,
    20.4) ustala się możliwość realizacji obiektów w linii rozgraniczającej jednostki urbanistycznej z możliwością ich wycofania od 0 do 5 m,
    20.5) dla zabudowy nowoprojektowanej ustala się wysokość od 1 do 3 kondygnacji /nie więcej niż 10 m wysokość gzymsu/,
    20.6) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy do 50 % pow. jednostki /nie obejmuje wiat i zadaszeń/,
    20.7) ustala się iż pozostałe powierzchnie to komunikacja wewnętrzna oraz zieleń wysoka, średnia i niska,
    20.8) nakazuje się fizyczne rozgraniczenie jednostki od jednostek przyległych /dot. wnętrza - ogrodzenia/, nie dotyczy strony przyległej do przestrzeni publicznych.
21) dla terenów komunikacji drogowej **TKA** - dworców autobusowych:
    21.1) z uwagi na indywidualny charakter rozwiązań w strefie tzw. "węzła przesiadkowego" jednostka A3/S1/, wszystkie indywidualne ustalenia dla funkcji TKA zdefiniowano w § 16 ust. 3 pkt 12.
22) dla terenów komunikacji drogowej **TKG** - parkingi i garaże:
    22.1) ustala się, iż tereny parkingowe ogólnodostępne mogą być realizowane na działkach wydzielonych lub w formie zintegrowanej z innymi funkcjami,
    22.2) preferowane są parkingi wielopoziomowe podziemne i nadziemne, z wbudowanymi uzupełniającymi funkcjami usługowymi,
    22.3) nakazuje się realizacje funkcji usługowych w części parterów obiektów parkingowych w linii rozgraniczającej jednostkę urbanistyczną,
    22.4) zakazuje się budowy wolnostojących indywidualnych garaży lub zespołów garaży,
    22.5) ustala się docelowo nakaz likwidacji istniejących garaży wolnostojących /dotyczy w pierwszej kolejności garaży położonych w sąsiedztwie linii rozgraniczających jednostki urbanistyczne/,
    22.6) dopuszcza się lokalizację parkingów terenowych, w ramach każdej z jednostek funkcjonalnych jako funkcję uzupełniającą, jeśli lokalizacja nie narusza przepisów odrębnych,
    22.7) dopuszcza się tymczasową lokalizację parkingów terenowych jako funkcji wiodącej w granicach jednostki funkcjonalnej pod warunkiem traktowania jej jako rozwiązania przejściowego,
    22.8) dopuszcza się tymczasowo lokalizację obiektów towarzyszących funkcji podstawowej tj. portiernie, sanitariaty itp. o pow. uż. do 50 m2, nie związanych trwale z gruntem,
    22.9) nakazuje się przestrzenne rozgraniczenie i ogrodzenie terenów,
    22.10) ustala się zasadę kompleksowego projektowania terenów parkingowych wraz z zielenią towarzyszącą i infrastrukturą techniczną,
    22.11) ustala się nakaz ujmowania i oczyszczania ścieków deszczowych z terenów parkingowych /w separatorze błota i oleju/ przed wprowadzeniem do kanalizacji.
23) 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 oraz wewnętrzna w granicach jednostek funkcjonalnych, **TKW** - ogólnodostępna komunikacja piesza wewnętrz jednostek urbanistycznych i funkjcoanlnych:

23.1) plan nie definiuje ustaleń zestandaryzowanych dla tych funkcji, wszelkie ustalenia - zapisy terenowe dla jednostek funkcjonalnych drogowych zawarte są w odpowiednich ustępach i punktach § 12, § 13.

24) dla terenów komunikacji kolejowych **TKK** :
   24.1) ustala się zachowanie istniejącej linii kolejowych wraz z torowiskami trakcyjnymi,
   24.2) zasięg terenowy jednostek i funkcji wiodącej TKK, pokrywa się z granicami własności kolei,
   24.3) w przypadku zgłoszenia wniosku przez właściciela ww. własności, dopuszcza się przejęcie części terenów kolejowych na funkcje ogólnomiejskie typu TWZ lub TU,
   24.4) ustala się nakaz utrzymania i docelowej adaptacji dla nowych funkcji wiaduktu drogowego w śladzie ul. 3 Maja,
   24.5) ustala się nakaz docelowej przebudowy wiaduktu kolejowego w śladzie ul. Wolności, z uwagi na przebudowę skrzyżowania WW2 oraz realizację "węzła przesiadkowego",
   24.6) nie dopuszcza się realizacji jakichkolwiek inwestycji mogących spowodować utrudnienia w realizacji docelowego rozwiązania planu w rejonie "węzła przesiadkowego",
   24.7) ustala się bezwzględnie nakaz koordynacji wszelkich działań z ustaleniami planu zdefiniowanymi dla funkcji TKD oraz dla wszystkich jednostek przestrzennych i funkcjonalnych przyległych do terenów TKK,
   24.8) ustala się obowiązek koordynacji przestrzennej i funkcjonalnej budynku dworca kolejowego z przyszłym zagospodarowaniem w rejonie "węzła przesidkowego",
   24.9) w ramach ww. działań dopuszcza się, jako równorzędne ustalenia planu, zarówno utrzymanie i adaptację istniejącego budynku dworca jak również jego wyburzenie pod warunkiem jednoczesnej budowy nowego budynku dworcowo usługowego,
   24.10) ustala się nakaz ujmowania i oczyszczania całości ścieków deszczowych / w separatorze błota i oleju/ przed wprowadzeniem do kanalizacji.

25) dla terenów komunikacji tramwajowej **TKT**:
   25.1) przebiegi linii tramwajowych zlokalizowane są w granicach przestrzeni publicznych, wewnątrz linii rozgraniczających podstawowy i uzupełniający układ komunikacyjny,
   25.2) plan uwzględnia dwa różne przebiegi linii tramwajowych na odcinku od skrzyżowania jednostek drogowych 02.2-02.3 i A3.01 do skrzyżowania WW1, przebieg oznaczony symbolem TKT-1 uwzględnia istniejące torowiska wzdłuż ul.Wiktora Brysza i Wolności, przebieg oznaczony symbolem TKT-2 jest rezerwą terenową pod nową trasę /w przypadku rozpoczęcia docelowej inwestycji zgodnie z jednym z przebiegów ustalenia planu dla terenów położonych w sladzie przebiegu zamiennego tracą swą moc a tereny mogą być włączone w funkcje TKD, TKP lubTWZ/,
   25.3) w planie w formie nieobligatoryjnej zlokalizowano istniejące i planowane przystanki tramwajowe, którym należy zapewnić niezbędne urządzenia obsługowe /wiaty, ławki itp./ w formie indywidualnych rozwiązań,
   25.4) możliwa jest zmiana lokalizacji przystanków pod warunkiem, że nie naruszą one innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych
   25.5) w rejonie planowanego "węzła przesiadkowego" przebiegi linii tramwajowych skoordynowane zostały z docelowymi zapisami planu zdefiniowanymi indywidualnie dla jednostki A3/S1 w § 16 ust.12.

26) 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.
   26.1) plan nie definiuje ustaleń zestandaryzowanych dla tych funkcji, wszelkie ustalenia - zapisy terenowe dla jednostek funkcjonalnych przeznaczonych dla realizacji ww funkcji zawarte są w odpowiednich ustępach i punktach w rozdziale 5.

§ 16. 1. W planie dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych /jednostek urbanistycznych/, obowiązują następujące ustalenia - zapisy szczegółowe indywidualne /zestawienie opisowo tabelaryczne/.

2. W poniższych tabelach poszczególne pozycje oznaczają następujące parametry:

1) **poz.1** - symbol i powierzchnia jednostki funkcjonalnej planu w ha.,
2) **poz.2** - przeznaczenie (funkcja) wiodąca,
3) **poz.3** - przeznaczenie (funkcje) uzupełniające,
4) **poz.4** - procent terenów zielonych (Pb) /biologicznie czynnych/,

5) **poz.5** - nieprzekraczalnej ilości kondygnacji oraz /lub/ maksymalnych wysokości linii gzymsów wieńczących (G) oraz /lub/ linii kalenicy (K) /z dopuszczeniem podpiwniczenia i poddaszy użytkowych/,
6) **poz.6** - zasada dostępu komunikacyjnego:
   6.1) **A** - dostęp bezpośredni z jednej stronny,
   6.2) **B** - dostęp bezpośredni z dwu i więcej stron,
   6.3) **C** - dostęp pośredni poprzez TKO we wnętrzu jednostki funkcjonalnej,
7) **poz.7** - informacja o charakterze docelowych zapisów planu:
   7.1) **ISTN.** - zagospodarowanie istniejące,
   7.2) **ROZW**. - zagospodarowanie rozwijane,
   7.3) **PROJ.** - zagospodarowanie projektowe,
8) **poz.8** - ustalenia dodatkowe dotyczące:
   8.1) **(k)** - symbol oznaczający zalecane wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej, poprzedzającej wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
   8.2) **(z)** - symbol oznacza, iż dla przedmiotowej jednostki urbanistycznej lub funkcjonalnej plan dopuszcza ustalenia - zapisy zamienne,
   8.3) **(dr)** - symbol oznacza, iż dodatkowe zapisy szczegółowe zostały zdefiniowane jak dla jednostek drogowych TKO, TKW i TKT w § 12 i § 13 ust. 1 pkt 3 lub ust. 2 i 3,
9) **poz.9** - obowiązujące dla jednostki zapisy strefowe /odniesienie do odpowiednich par. rozdz. 5/.

3. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A1/1** OBOWIĄZUJĄ:

1) utrzymanie obecnej zróżnicowanej struktury zagospodarowania jednostki,
2) zachowanie charakteru jednostek funkcjonalnych 1.2, 1.5 obiektów głównych wolnostojących,
3) dla 1.2 ustala się ochronę zagospodarowanych przedpoli włączonych przestrzennie do ulicy Bytomskiej,
4) w 1.2, 1.5 dopuszcza się utrzymanie i budowę garaży i obiektów pomocniczych jednokondygnacyjnych wzdłuż granic wewnętrznych /z wykluczeniem obiketów handlowo usługowych/,
5) utrzymanie istniejącej w 1.3, funkcji straży pożarnej z możliwością budowy nowych obiektów w oznaczonej linii zabudowy od ul. Bytomskiej i Stalmacha oraz wzdłuż granicy wewnętrznych /dopuszcza się zmianę funkcji na inną wyłącznie w przypadku nowej lokalizacji straży poza obszarem centrum miasta/,
6) korekta wjazdów i wyjazdów z 1.3, na ulicę Stalmacha /włączenie się do synchronicznych świateł w rejonie skrzyżowania z ul. Bytomska/,
7) w 1.2, 1.3, 1,5 utrzymanie i przebudowa istniejących ogrodzeń i murków w granicy jednostki urbanistycznej,
8) postuluje się strefę korekty granic działek dla jedn. 1.2, 1.3, 1,5 prowadząc je wzdłuż istniejących ogrodzeń /co pozwala na włączenie oznaczonych terenów do jednostki 1.4/,
9) dopuszcza się zachowanie głównego wjazdu do 1.4 poprzez istniejącą drogę dojazdową w 1.1,
10) ustala się dodatkowe włączenie /wjazd - wyjazd/ do 1.4 bezpośrednio z przebudowanej ulicy A. Boboli,
11) dopuszcza się wycinkę drzew w 1.4 pod warunkiem, że w znacznym stopniu ograniczają planowaną w niej zabudowę,
12) w 1.4 ustala się nakaz realizacji obiektu wielofunkcyjnego, łączącego funkcje usługowe, hali targowej, galerii handlowej wraz z niezbędną dla tego typu inwestycji ilością miejsc parkingowych, wykorzystując istniejącą topografię terenu,
13) dopuszcza się zabudowę w granicy we wnętrzu jednostki urbanistycznej,
14) dla 1.4 dopuszcza się tolerancję obligatoryjnej linii zabudowy w ustalonych przedziałach,
15) ustala się nakaz zrównania rzędnych poziomu parteru usługowego w rejonie nowoprojektowanego skweru /A1.P1/ z jego poziomem, ustalając jednocześnie wysokość nowej pierzei od II - IV kond. /tj od ok.7-14m/,
16) ustala się nakaz nowych zadrzewień w formie przedpola, aleja wzdłuż ul. A. Boboli,
17) dla 1.4 ustala się orientacyjnie główne kierunki wejść - pieszych powiązań z otoczeniem,
18) dla nowych i przebudowywanych budynków przy ul. Stelmacha zaleca się stosowanie podwyższonej izolacyjności akustycznej okien zlokalizowanych od strony ulicy,
19) dla 1.2 i 1.5, w przypadku remontów lub innych dopuszczonych prac, ustala się obowiązek stosowania rodzajów /typów/ materiałów charakterystycznych dla istniejących obiektów.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A1/1.1	**TWO**	TKW, TWZ	80%	-	-	ROZW.	-	SH-1.1.SH-3.3,SE-1
A1/1.2	**-**	TUI, TUO, TWZ	30%	IIIk	A	ISTN.	-	SH-1.1,SE-1
A1/1.3	**TTP**	TKO, TUO,	20%	I-IIIk	A	ROZW.	-	SH-1.1,SE-1
A1/1.4	**TCZ**	TKG, TŁR, TWZ	10%	II-IVk	B	PROJ.	(k)	SH-1.1,SH-3.3,SE-1
A1/1.5	**TCM**	TUO, TUI, TWZ	50%	IIk	A	ISTN.	-	SH1.1, SE-1

4. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A1/2** OBOWIĄZUJĄ:

1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury, z zachowaniem i uzupełnieniem zabudowy w granicy jednostki,
2) utrzymanie i rozwijanie zróżnicowanego programu i sposobu zagospodarowania,
3) dopuszcza się zabudowę w granicy we wnętrzu jednostki urbanistycznej,
4) ustala się docelowo realizację dla całej jednostki parkingu podziemnego wykorzystującego różnice wysokości terenu,
5) w miejscach wskazanych nakazuje się realizację ogrodzeń w granicach jednostek funkcjonalnych,
6) ustala się wewnętrzne przejścia piesze z ul. Powstańców oraz z ul. Wolności do jednostki 2.7 w formie galerii,
7) w 2.1 dopuszczona zabudowa z cofniętą linią zabudowy, wykorzystaniem różnicy terenów oraz zachowaniem wysokich drzew,
8) w 2.1 należy rozwiązać indywidualnie styk nowej zabudowy ze ścianą szczytową budynku Powstańców 4,
9) w 2.2 ustala się zachowanie istniejącej zieleni mieszkaniowej,
10) w 2.3 ustala się nakaz zagospodarowania północnego przedpola budynku Wolności 286,
11) w 2.4 dopuszcza się nową zabudowę z zachowaniem odległości min 10 m od istniejącego budynku Piastowska 11,
12) w 2.6 ustala się nakaz zabudowy z wytworzeniem nowych wewnętrznych pierzei,
13) w 2.6 wyznaczenie wewnętrznej ulicy dojazdowej /sięgacz + parkingi/, dostęp od strony ul. Piastowskiej,
14) w 2.6 zagwarantowanie pola manewrowego 20x20m,
15) w 2.7 ustala się docelową przebudowę i nadbudowę budynków Wolności 288 i 290,
16) w 2.7 ustala się realizacje nowej zabudowy z zachowaniem linii zabudowy, o zmiennych wysokościach od V do III kond..

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A1/2.1	**TCZ**	TWZ	10%	II-IVk/G8-15	A	PROJ.	-	SH-1.1, SH-3.1, SE-1
A1/2.2	**TMU**	TWZ, TKG	30%	VIk	A	ROZW.	(k)	SH-1.1, SE-1
A1/2.3	**TUO**	TUA	10%	IVk	B	ISTN.	(k)	SH-1.1, SE-1
A1/2.4	**TUO**	TUA, TOM, TWZ	25%	IIIk	A	ROZW.	-	SH-1.1, SE-1
A1/2.5	**TCM**	TUI, TWZ	15%	II-Vk	A	ISTN.	-	SH-1.1,SH-3.1,SH3.2,SE-1
A1/2.6	**TKO**	TKG, TWZ	20%	-	-	PROJ.	(k), (dr)	SH-1.1,SH-3,1,SH-3.2,SE-1
A1/2.7	**TCZ**	TUO, TUI, TKG	-	II-IVk	B	ROZW.	(k)	SH-1.1, SE-1

5. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A1/3** OBOWIĄZUJĄ:

1) generalna przebudowa jednostki, z wyznaczeniem nowych linii zabudowy i nowych jednostek funkcjonalnych,
2) dopuszcza się zabudowę w granicy we wnętrzu jednostki urbanistycznej,
3) w 3.1 nowa zabudowa z bezpośrednią obsługa z istniejących ulic,
4) jednostka przeznaczona docelowo dla zabudowy zintegrowanej o charakterze śródmiejskim,
5) w 3.2 postulowane parkingi podziemne wykorzystujące różnice wysokości terenu,
6) w 3.3 i 3.4 utrzymanie istniejącej zabudowy, z możliwością dobudowy w wyznaczonych strefach,
7) w 3.1, 3.2, ustala się funkcje usługowe w parterach budynków /szczególnie wzdłuż ul. Średniej i Piastowskiej/,
8) w 3.2 istniejący obiekt (hala centrali "Ruch") docelowo przeznacza się do wyburzenia /dopuszcza się jego przebudowe pod warunkiem, że nie ograniczy to możliwości zabudowy/,
9) w 3.2 dopuszcza się utrzymanie i przebudowę obiektu istniejącego (budynek mieszkalno -usługowy przy ul. Średniej 1) lub jego wymianę i dostosowanie do funkcji docelowych.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A1/3.1	**TCZ**	TKG, TWZ	10%	IIIk	B	PROJ.	(k)	SH-1.1, SH-3.1,SE-1
A1/3.2	**TCM**	TKG, TKO, TWZ	20%	III-IVk	A	PROJ.	(k)	SH-1.1,SH-3.1,SH-3.2,SE-1
A1/3.3	**TCM**	TWZ	20%	II-IIIk	A	ROZW.	-	SH-1.1, SE-1
A1/3.4	**TOI**	TWZ	20%	I- IIk	A	ISTN.	-	SH-1.1, SE-1

6. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A1/4** OBOWIĄZUJĄ:

1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury, z zachowaniem i uzupełnieniem zabudowy w granicy jednostki,
2) docelowa nadbudowa budynków /dopuszcza się wymianę zabudowy/, w celu złagodzenia efektu ścian szczytowych,
3) zabudowa parterów i I piętra od strony ul. Średniej /tarasy/, z aktywizacją ulicy jako pasażu pieszego z sezonowymi funkcjami,
4) ciągłe pierzeje usługowe od ul Wolności i Średniej, granice jednostki urbanistycznej pokrywają się z powierzchnią zabudowy zespołu budynków,
5) integracja budynku 298 z przedpolem /narożnik/,
6) dostawa i obsługa wyłącznie w godzinach ustalonych z ulic o ograniczonej dostępności komunikacyjnej,
7) miejsca parkingowe bilansowane poza granicą jednostki.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A1/4.1	**TCZ**	-	-	II-IVk	B	ROZW.	-	SH-1.1, SE-1

7. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A1/5** OBOWIĄZUJĄ:

1) generalna przebudowa jednostki, z wyznaczeniem nowych linii zabudowy,
2) dopuszcza się zabudowę w granicy we wnętrzu jednostki urbanistycznej,
3) w 5.2 tymczasowe utrzymanie funkcji produkcyjnych /nie określa się terminu zmiany funkcji/,
4) w 5.2 przebudowa pierzei wzdłuż ul. Stalmacha oraz uporządkowanie ogrodzenia wraz z linią drzew od zachodu,
5) dla 5.3 i 5.4 zagwarantowanie bezpośredniego dojazdu od strony ul. A. Boboli, poprzez fragment projektowanego pasażu w ciągu A1.05,
6) w 5.3 zachowanie fragmentu fasady północnej budynku narożnego Wolności 302,
7) w 5.3 utworzenie nowej zabudowy i pierzei wzdłuż zachodniej i północnej granicy, o zróżnicowanych wysokościach od II-IV kond.,
8) w 5.3 aktywizacja usług w parterach wzdłuż nowego pasażu pieszego A1.05,
9) dla nowych i przebudowywanych budynków mieszkalnych przy ul. Stalmacha zaleca się stosowanie podwyższonej izolacyjności akustycznej okien usytuowanych od strony ulicy.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A1/5.1	**TMU**	TUI, TWZ	10%	IIIk	A	ROZW.	-	SH-1.1,SE-1
A1/5.2	**TCZ**	TPR, TUU, TKG	20%	II-IVk	B	ROZW.	(k)	SH-1.1, SE-1, SP-30
A1/5.3	**TCZ**	TUI, TWZ, TKO	10%	III-IVk	B	ROZW.	(k)	SH-1.1, SE-1
A1/5.4	**TCZ**	-	10%	IIIk	A	ISTN.	-	SH-1.1, SE-1

8. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A2/1** OBOWIĄZUJĄ:

1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury, z zachowaniem i uzupełnieniem zabudowy w granicy jednostki,
2) dla wnętrza kwartału przyjmuje się jako preferencyjną zasadę docelowego wykształcenia pasażu pieszego /jak na rysunku planu/,
3) bilansowanie się potrzeb parkingowych jednostki generalnie poza jej granicami,
4) integracja przestrzenna i funkcjonalna jednostek 1.1, 1.3, 1.4, /za równorzędne przyjmuje się możliwość indywidualnych przekształceń/,
5) dopuszcza się zabudowę w granicy we wnętrzu jednostki urbanistycznej,
6) w 1.1 ustala się możliwość przebudowy i nadbudowy budynku kina,
7) w 1.2 utrzymanie charakteru i funkcji z usługową aktywizacją parterów,
8) w 1.3 możliwość zabudowy, z zagwarantowaniem bezpośredniego dojazdu i parkingów od strony ul. Wyzwolenia /możliwości wynikające z istniejącego ukształtowania terenu/ oraz połączenia pieszego pomiędzy różnymi poziomami,
9) w 1.3 zabudowa wolnego narożnika, w granicy zabudowy, z przedpolem od ul. Wyzwolenia, placu i wiaduktu oraz z ogólnodostępnym parterem /dwa poziomy od strony placu Dworcowego i ul. Wyzwolenia /,
10) w 1.3 wysokości dostosowana do budynku sąsiedniego nr 8, forma dachów i części wieńczącej winna stanowić dominantę przestrzenną,
11) w 1.4 dopuszcza się zabudowę wewnętrzną jednostki pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej i dojść od strony planowanych wewnętrznych pasaży pieszych,
12) dla 1.4 obsługa w ustalonych godzinach z ulicy sąsiednich o ograniczonej dostępności komunikacyjnej.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A2/1.1	**TUO**	TUI, TKW	-	II-IVk	A	ROZW.	-	SH-1.1, SE-1
A2/1.2	**TMU**	TWZ	20%	IVk	A	ISTN.	-	SH-1.1, SE-1
A2/1.3	**TCZ**	TKG, TKW	10%	IVk	A	PROJ.	(k)	SH-1.1, SE-1
A2/1.4	**TCM**	TKW, TWZ	10%	III-Vk	A	ROZW.	-	SH-1.1, SE-1

9. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A2/2** OBOWIĄZUJĄ:

1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury, z zachowaniem i uzupełnieniem zabudowy w granicy jednostki,
2) dla wnętrza kwartału przyjmuje się jako preferencyjną zasadę docelowego wykształcenia pasażu pieszego /jak na rysunku planu/,
3) bilansowanie się potrzeb parkingowych jednostki generalnie poza jej granicami,
4) integracja przestrzenna i funkcjonalna jednostek 2.2, 2.3, 2.5, /za równorzędne przyjmuje się możliwość indywidualnych przekształceń/,
5) dopuszcza się zabudowę w granicy we wnętrzu jednostki urbanistycznej,
6) wnętrze jednostki obsługiwane jest poprzez bramy w istniejącej zabudowie,
7) dojazd do wnętrza i obsługa parkingu podziemnego poprzez przebudowane bramy w budynkach Wolności 295 i 299,
8) zakresie docelowych wyburzeń oficyn powinna zadecydować kompleksowa koncepcja urbanistyczno

architektoniczna jednostki,

9) w 2.2 wskazuje się nadbudowę budynków Dworcowa 3,5,7 do wysokości harmonizujących z budynkami sąsiednimi,
10) w 2.4 zachowanie zagospodarowanego wnętrza pomiędzy budynkiem Dworcowa 9 i budynkiem poczty,
11) w 2.3 wskazuje się nadbudowę budynków Wolności 297,299 do wysokości harmonizujących z budynkami sąsiednimi,
12) w 2,3 pomiędzy budynkami Wolności 293 i 295 przewidzieć wejście w pasaż oraz możliwość zabudowy luki /poszerzenie funkcji jednego z ww. budynków/,
13) w 2.5 przebudowa oficyny i przebudowa parteru tak aby był on dostosowany do realizacji pasaży wewnętrznych /główne wejścia w pasaż od południa/,

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A2./2.1	**TCZ**	TKW	-	V-VIk	A	ISTN.	(k)	SH-1.1,SE-1
A2/2.2	**TCZ**	TKW, TKG, TWZ	10%	II-IVk	A	ROZW.	(k)	SH-1.1, SE-1
A2/2.3	**TCZ**	TKW, TKG, TWZ	10%	II-IVk	A	ROZW.	(k)	SH-1.1, SE-1
A2/2.4	**TTP**	TWZ	10%	II-IIIk	A	ISTN.	(k)	SH-1.1, SE-1
A2/2.5	**TUI**	TKW	-	II-Vk	A	ROZW.	(k)	SH-1.1, SE-1
A2/2.6	**TCZ**	TKW	-	III-Vk	A	ISTN.	(k)	SH-1.1, SE-1

10. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/1** OBOWIĄZUJĄ:

1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury, z zachowaniem i uzupełnieniem zabudowy w granicy jednostki,
2) bilansowanie się potrzeb parkingowych jednostki częściowo poza jej granicami,
3) w 1.1 wnętrze jednostki obsługiwane jest poprzez bramy w istniejącej zabudowie,
4) w 1.2 dojazd do wnętrza i obsługa parkingu podziemnego poprzez włączenie z ul. Wolności,
5) w 1.2 dopuszcza się zabudowę w granicy z terenami kolejowymi,
6) w 1.2 docelowa koordynacja z połączeniem pieszym pomiędzy jednostkami drogowymi 06/TKD i A3.05/TKD,
7) w 1.2 budowa obiektu wielofunkcyjnego, łączącego się z projektowanym przejściem nad torami oraz z zabudową i zagospodarowaniem wschodniego sąsiedztwa istniejącego budynku dworca kolejowego,
8) w 1.2 wysokości dostosowana do budynku sąsiedniego, forma dachów i części wieńczącej winna stanowić dominantę przestrzenną oraz zamknięcie perspektywy ul. Wolności,
9) w 1.2 budynek wraz elementami zieleni wysokiej powinien stanowić barierę akustyczną od strony terenów kolejowych.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A3/1.1	**TCZ**	TUL, TUG, TKG	-	IV-VIk	B	ISTN.	-	SH-1.1, SH-3.1,SH-3.2,SE-1
A3/1.2	**TCZ**	TKG, TKW, TWZ	10%	III-VIk	A	PROJ.	(k)	SE-1
A3/1.3	**TKK**	-	-	-	-	ISTN.	-	SE-1

11. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/2** OBOWIĄZUJĄ:

1) generalna przebudowa struktury, z zachowaniem zabudowy od ul. Wandy i częściowo Wolności,
2) pełna koordynacja wysokościowa, przestrzenna i funkcjonalna części północnej z projektowanym węzłem przesiadkowym i nowym rondem WW1,
3) w 2.1 utworzenie nowej linii zabudowy pomiędzy przebudowanym wiaduktem kolejowym i Wolności 313, partery usługowe, wykorzystanie różnicy wysokości /funkcjonalnie związanej z

nieruchomościami i funkcjami dostępnymi od ul. Wandy/,
4) w 2.1 w narożniku północno zachodnim projektowaną zabudowę należy zintegrować z bezkolizyjnym przejściem nad torami oraz projektowaną ulicą obsługującą "węzeł przesiadkowy" od południa,
5) w 2.1 i 2.2 obsługa wnętrz nieruchomości poprzez bramy i luki w zabudowie /pn. -wsch. pierzeja ul. Wandy/,
6) dla nowych i przebudowywanych obiektów zaleca się stosowanie podwyższonej izolacyjności akustycznej okien usytuowanych od strony ulicy Wolności.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A3/2.1	**TCM**	TUI, TKG, TWZ	20%	III-IVk	B	ROZW.	(k)	SH-1.2, SE-1
A3/2.2	**TCM**	TWZ	-	III-Vk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1

12. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/S1** OBOWIĄZUJĄ/:
1) teren pomiędzy placem dworcowym, skrzyżowaniami WW1, WW2 i rejonem plac Krakowskiego ma charakter "węzła przesiadkowego",
2) kompozycyjna i funkcjonalna integracja z rozwiązaniami "węzła przesiadkowego", przy jednoczesnym utrzymaniu charakteru i skali istniejącego sąsiedztwa,
3) opracowanie kompleksowej koncepcji urbanistyczno architektonicznej jednostkach A3/S1 i A3/S2,
4) wkomponowanie w docelową strukturę przestrzenną rozwiązań komunikacyjnych drogowych i tramwajowych należących do podstawowego układu drogowego centrum miasta,
5) dopuszcza się zabudowę w granicy i nad terenami kolejowymi,
6) możliwość zachowanie istniejącego dworca /możliwa przebudowa i integracja z pozostałymi jednostkami/lub wyburzenia,
7) w S1.1 rozwiązania zintegrowane z zabudową i zagospodarowaniem wschodniego i zachodniego sąsiedztwa istniejącego budynku dworca kolejowego /zabudowa o charakterze kurtynowym na wąskich traktach/,
8) w S1.1 strefa dominacji pieszej, przy zachowaniu pełnej segregacji ruchu pieszego, kołowego i szynowego, przy zachowaniu wskazanych kierunkach przejść,
9) w S1.1 możliwość zabudowy ponad terenami kolejowymi /nad istniejącym dworcem/, zabudowa wyższa tylko lokalnie w sąsiedztwie placu P4 i ulicy 06/TKD /do 5 kond./ oraz w sąsiedztwie placu P2 w formie lokalnej dominanty,
10) w S1.2 przebudowa i rozbudowa istniejącego wiaduktu w pobliżu projektowanego ronda WW1,
11) w P2 wykształcenie placu zachodniego, z docelową zabudowa w pierzei wsch. i pn.,
12) w S1.1 realizacja "węzła przesiadkowego", z dworca kolejowego na autobusowy /przejazdowy/ oraz linie tramwajowe, wraz z systemem ulicznym i parkingowym.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A3/S1.1	-	TKD, TKK, TKT, TKA, TKG, TKW, TCZ, TCW, TUA, TUK, TUC, TUG, TUT, TUF,TUU, TUR, TŁR	-	II-IIIk	B	PROJ.	(k)	SE-1, WP-1
A3/S1.2	-	TKD, TKK, TKT, TWZ	-	-	-	ROZW.	(k)	SE-1

13. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/S2** OBOWIĄZUJĄ:
1) rejon placu Warszawskiego, teren od południa bezpośrednio przyległy do "węzła przesiadkowego", rejon o zmodyfikowanym zapisie ustaleń planu,
2) kompozycyjna i funkcjonalna integracja z rozwiązaniami "węzła przesiadkowego", przy jednoczesnym utrzymaniu charakteru i skali istniejącego placu,
3) w 2.1 strefa dominacji pieszej i parkingowej, brak połączenia drogowego z "węzłem", nowe uformowania wysokościowe,
4) w 2.2 w strefie nowej zabudowy, realizacja obiektu wielofunkcyjnego integrującego komunikację pieszą w rejonie węzła /różne poziomy, parkingi, dworce, plac itp/, IV-V kondygnacji z eksponowanymi trzema fasadami,

5) w 2.2 funkcje usługowe ogólnodostępnej co najmniej w parterze i na kondygnacji ostatniej /taras widokowy/,
6) w 2.3 dopuszczenie docelowej lokalizacji garażu podziemnego pod całą płytą Placu Warszawskiego z wjazdami z różnych poziomów z ul. Z. Padlewskiego i jednostki A3/S1,
7) w 2.3 pomiędzy jednostkami A3/S2.2 i A3/4.1, strefa dominacji pieszej i parkingowej, brak połączenia drogowego z "węzłem", nowe uformowania wysokościowe,
8) w 2.3 plac z elementami małej architektury i zieleni, przygotowany dla instalacji sezonowych i okazjonalnych,
9) w 2.3 w strefie obrzeżnej placu dopuszcza się ruch kołowy o ograniczonej dostępności.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A3/S2.1	**TKO**	TKC, TWZ	-	-	-	ISTN.	(k)	SH-1.2, SE-1
A3/S2.2	**TUO**	TUB, TUI	-	IVk	B	ISTN.	(k), (dr)	SH-1.2, SE-1
A3/S2.3	**TKO**	TKG, TWZ	-	-	-	ROZW	(k)	SH-1.2, SE-1

14. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/3** OBOWIĄZUJĄ:
1) częściowa przebudowa struktury, z utworzeniem nowej linii zabudowy od pn. w sąsiedztwie projektowanego placu przy skrzyżowaniu WW2,
2) pełna koordynacja wysokościowa, przestrzenna i funkcjonalna części północnej z projektowanym węzłem przesiadkowym i nowym rondem WW2,
3) dopuszcza się zabudowa w granicy we wnętrzu jednostki urbanistycznej,
4) w 3.1 utworzenie nowej linii zabudowy na trakcie ok. 10m o wysokości od III-IV, partery usługowe, z dopuszczeniem podcieni i wykorzystaniem różnic wysokości terenu,
5) w 3.1 narożnik zachodni winien stanowić dominantę przestrzenną,
6) może być funkcjonalnie i przestrzennie zintegrowany z 3.2, /funkcjonalnie związanej z nieruchomościami i funkcjami dostępnymi od ul. Z. Padlewskiego/, jako równorzędne przyjmuje się funkcjonowanie niezależne,
7) w 3.1 i 3.2 obsługa wnętrz nieruchomości poprzez bramy w zabudowie od ul. Z. Padlewskiego,
8) dla nowych i przebudowywanych obiektów zaleca się stosowanie podwyższonej izolacyjności akustycznej okien usytuowanych od strony węzła przesiadkowego.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A3/3.1	**TCM**	TKW, TKG	-	III-IVk	A	PROJ.	(k)	SH-1.2, SE-1
A3/3.2	**TCM**	TUK, TUA, TWZ	10%	IV-Vk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1

15. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/4** OBOWIĄZUJĄ:
1) utrzymanie struktury z przebudową i utworzeniem nowej linii zabudowy w 3.1, w sąsiedztwie projektowanego "węzła przesiadkowego",
2) w 4.1 dopuszcza się zabudowę w granicy we wnętrzu jednostki urbanistycznej,
3) w 4.1 utworzenie nowej linii zabudowy, o wysokości od III-IV partery usługowe na 75% pow. jednostki, z dopuszczeniem podcieni i wykorzystaniem parteru na parkingi /wjazdy z ul Wandy i Pl. Warszawskiego/,
4) w 4.1 wytworzyć wewnętrzną linię zabudowy w parterze w linii granicy, cofniętą na kondygnacji II,
5) w 4.1 obiekt winien stanowić dominantę przestrzenną,
6) może być funkcjonalnie i przestrzennie zintegrowany z 4.2, / jako równorzędne przyjmuje się funkcjonowanie niezależne/,
7) w 4.2, 4.3, 4.4 obsługa wnętrz nieruchomości poprzez bramy i luki w zabudowie od ul. Z. Wandy i Pl. Warszawskiego,
8) dla nowych i przebudowywanych obiektów zaleca się stosowanie podwyższonej izolacyjności akustycznej okien usytuowanych od strony węzła przesiadkowego.

1	2	3	4	5	6	7	8	9

A3/4.1	**TCM**	TKG	-	I-IVk	B	PROJ.	(k)	SH-1.2, SH-3.1,SH-3.2,SE-1,SP-15
A3/4.2	**TMU**	TWZ, TKG	25%	III-IVk	B	ROZW.	-	SH-1.2, SH-3.1, SH-3.2, SE-1
A3/4.3	**TUO**	TUP, TWB, TWZ	15%	II-IVk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SH-3.1, SE-1

16. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/5** OBOWIĄZUJĄ:

1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury z zachowaniem i uzupełnieniem linii ogrodzeń i lokalnie linii zabudowy,
2) utrzymanie zróżnicowanej struktury funkcji i zagospodarowania,
3) w 5.2 uzupełnienie zabudowy pomiędzy budynkami Targowa 7 i 8 wraz z ogrodzeniem i zachowaniem ogólnodostępnego przejścia do parku w 1.5,
4) w 5.2 koordynacja kompozycyjna i przestrzenna z zagospodarowaniem jednostki A3/S2.4,
5) w 5.2 aktywizacja południowo wschodniej strony budynku Targowa 8 na funkcje usługowe, zintegrowane z sąsiednią zielenią parkowa,
6) w 5.3 likwidacja funkcji stacji paliw, przebudowa istniejących obiektów dla funkcji usługowo mieszkaniowych /dopuszcza się nieuciążliwe rzemiosło/,
7) w 5.3 wjazdy do wnętrza przez istniejące bramy od ul. Wandy i ul. W. Brysza,
8) w 5.3 dopuszcza się zabudowę w granicy we wnętrzu jednostki urbanistycznej,
9) w 5.4 odtworzenie ogrodzeń szczególnie od wnętrza,
10) w 5.5 ogrodzenie skweru / zamykany na noc/, zagospodarowanie elementami małej architektury z oświetleniem parkowym /integracja z 1.2,
11) w 5.4 i 5.5 ustala się obowiązek ochrony zieleni istniejącej.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A3/5.1	**TTP**	TUA, TWZ	20%	IIIk	A	ISTN.	-	SH-1.2, SH-3.2, SE-1
A3/5.2	**TMU**	TOI, TWZ	30%	IVk	A	ROZW.	-	SH-1.2, SE-1
A3/5.3	**TCM**	TUG, TUR, TWZ	20%	II-IVk	B	ROZW.	-	SH-1.2, SH-3.2, SE-1
A3/5.4	**TUO**	TEP, TWZ	65%	IIIk	A	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1
A3/5.5	**TWO**	TKW	80%	-	-	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1

17. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/6** OBOWIĄZUJĄ:

1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury z zachowaniem i uzupełnieniem linii ogrodzeń i lokalnie linii zabudowy,
2) w 6.1 utrzymanie zabudowy kamienicowej /dla której nie przewiduje się zwiększenia powierzchni zabudowy/ z możliwością przebudowy oficyn lub wymiany zabudowy,
3) w 6.1 powyższe ustalenie nie obowiązuje dla nieruchomości 3-go Maja 12 i sąsiedztwa C.Klimasa 1 /dopuszcza się zabudowę w granicy we wnętrzu jednostki urbanistycznej/,
4) w 6.1 nowe obiekty dopuszcza się w wyznaczonych strefach przy zachowaniu odległości 10 m od budynków sąsiednich,
5) w 6.2 dopuszcza się nową zabudowę do II kond. spełniającą pozostałe ustalenia parametryczne.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A3/6.1	**TCM**	TUO, TUI, TWZ	10%	III-IVk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1
A3/6.2	**TDD**	TMU, TWO	60%	Kościół, IIk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1

18. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/7** OBOWIĄZUJĄ:

1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury z zachowaniem i uzupełnieniem linii zabudowy i

zachowaniem zagospodarowanych przedpoli,
2) w 7.1 budowa obiektu w narożniku pn- wsch. III kond.,
3) w 7.1 nowe obiekty dopuszcza się w wyznaczonych strefach przy zachowaniu odległości 10 m od budynków sąsiednich /dot. Pl. Warszawski 10/,
4) w 7.1 w narożniku ulic C.Klimasa i Bankowej dopuszcza się nową zabudowę do II kond., zintegrowaną z istniejącym bud. C.Klimasa 4 i oficyną /dopuszcza się wyburzenie oficyny i zabudowę narożnika do III kond./.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A3/7.1	**TMU**	TUI, TKO, TWZ	10%	IIIk	B	ROZW.	-	SH-1.2, SE-1
A3/7.2	**TUI**	TWZ	10%	IVk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1
A3/7.3	**TMO**	TWZ	10%	IIIk	B	ROZW.	-	SH-1.2, SE-1

19. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/8** OBOWIĄZUJĄ:
1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury z zachowaniem i uzupełnieniem linii zabudowy i zachowaniem zagospodarowanego przedpola przy ul Bankowej,
2) w 8.2 zabudowa luki nad bramą pomiędzy budynkami C.Klimasa 6 i sąsiednim narożnym /z włączeniem nowych powierzchni do jednego z nich/,
3) przebudowa fragmentu zabudowy wzdłuż zach. pierzei ul A3.07, IV - III kond..

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A3/8.1	**TTP**	TUO, TUI, TES	20%	IIIk	B	PROJ.	-	SH-1.2, SE-1
A3/8.2	**TMU**	TUI, TWZ	10%	III-IVk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1

20. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A3/9** OBOWIĄZUJĄ:
1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury z zachowaniem zabudowy i ogrodzeń,
2) w 9.1 zachowanie przedpola i wjazdu,
3) w 9.2 zagospodarowanie północnych ścian szczytowych oficyn /z możliwiością ich przebudowy/.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A3/9.1	**TUF**	TWZ	20%	IIIk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1
A3/9.2	**TMU**	TUI	-	III-Vk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1

21. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A4/1** OBOWIĄZUJĄ:
1) generalna przebudowa struktury z zachowaniem zagospodarownia granicy wsch. i pn. /tereny poza granica opracowania niniejszego planu/,
2) pełna koordynacja wysokościowa, przestrzenna i funkcjonalna części zachodniej z projektowaną przebudową wiaduktu kolejowego oraz nowym rondem WW1 i korektą fragmentu ul. Wolności,
3) w 1.1 wyznaczenie terenów pod funkcje komunikacyjne parkingowe i usługowe z dojazdem /wyłącznie na prawoskręty/,
4) w 1.1 utworzenie nowej pierzei zachodniej wraz z przedpolem zielonym,
5) w 1.2 wyłączność funkcji kolejowych,
6) w 1.3 modyfikacja zachodniej granicy w formie muru oporowego,
7) w 1.3 zachowanie istniejącego wjazdu od południa /ograniczone relacje/,
8) przeprowadzenie w poziomie parteru garażu ulicy lokalnej o symbolu A4.01/TKD w liniach rozgraniczających min. 12m.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A4/1.1	**TKG**	TKS, TUI, TŁR	10%	IIIk	A	PROJ.	(k),	SE-1, WP-2
A4/1.2	**TKK**	-	-	-	-	ISTN.	(k)	SE-1
A4/1.3	**TUA**	TWZ	30%	IIIk	A	ISTN.	(k)	SH-1.2, SE-1

22. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A5/1** OBOWIĄZUJĄ:
1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury z zachowaniem linii zabudowy i zachowaniem zagospodarowanego otoczenia muzeum przy Pl. Krakowskim,
2) utrzymanie ogrodzeń wewnątrz jednostki,
3) w 1.3 utrzymanie i rozwijanie istniejących funkcji,
4) w 1.5 zachowanie jednorodności zabudowy sw. Floriana 2-18 z dopuszczeniem funkcji usługowych /zachowanie charakteru fasady/,

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A5/1.1	**TMU**	TUI	-	IVk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1
A5/1.2	**TTP**	TUO, TUI, TWZ	20%	III,IVk	A	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1
A5/1.3	**TUO**	TWZ	40%	IIIk	A	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1
A5/1.4	**TUK**	TUO, TWZ	20%	III-Vk	A	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1
A5/1.5	**TMO**	TWZ	30%	IIIk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1

23. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A5/2** OBOWIĄZUJĄ:
1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury z zachowaniem linii zabudowy,
2) utrzymanie ogrodzeń wewnątrz jednostki,
3) zachowanie jednorodności zabudowy róg R. Dybowskiego 1 i św. Floriana 22-26, z dopuszczeniem funkcji usługowych w parterach /zachowanie charakteru fasady/,
4) możliwość budowy plombowej z bramą przejazdową /pomiędzy, św.Floriana 26 i 30/.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A5/2.1	**TMU**	TUI	-	IVk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1

24. DLA JEDNOSTKI URBANISTYCZNEJ **A5/3** OBOWIĄZUJĄ:
1) utrzymanie istniejącej kwartałowej struktury z zachowaniem linii zabudowy,
2) utrzymanie ogrodzeń wewnątrz jednostki,
3) w 3.1 możliwa kompleksowa przebudowa budynku młyna, z możliwością adaptacji na funkcje usługowo produkcyjne /partery usługowe/,
4) w 3.4 możliwość wymiany budynku Wolności 319,
5) dla nowych i przebudowywanych obiektów zaleca się stosowanie podwyższonej izolacyjności akustycznej okien usytuowanych od strony ul. Wolności,
6) w 3.2 i 3.3 ustala się obowiązek ochrony zieleni istniejącej.

1	2	3	4	5	6	7	8	9
A5/3.1	**TCM**	TUO, TKS, TKG	20%	I-Vk	B	ROZW.	-	SH-1.2, SH-3.1, SH-3.2, SE-1
A5/3.2	**TMB**	TUI, TWZ	65%	IIIk	A	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1
A5/3.3	**TCM**	TUI, TWZ	30%	IIk	A	ISTN.	-	SH-1.2, SE-1

A5/3.4	**TCM**	TUI, TKG, TWZ	30%	III-IVk	A	ISTN.	-	SH-1.2, SH-3. , SE-1, SP-15
A5/3.5	**TCM**	TUI, TKG, TWZ	30%	III-IVk	A	ISTN.	-	SH-1.2, SH-3.1, SE-1
A5/3.6	**TEL**	TWB, TWZ	10%	II-IIIk	B	ISTN.	-	SH-1.2, SH-3.1, SE-1

§ 17. Dla wszystkich obiektów budowlanych ustala się następujące standardy, obowiązujące przy ich budowie, odbudowie, rozbudowie, nadbudowie i przebudowie:

1) rozstrzygnięcie o przyjętych do realizacji funkcji wiodącej i uzupełniających /jeśli plan w odniesieniu do konkretnej jednostki urbanistycznej lub funkcjonalnej przewiduje ustalenia - zapisy zamienne/,
2) rozstrzygnięcie odnośnie statusu prawnego komunikacji obsługowej wewnętrznej, zapewniającej dojazd do planowanych jednostek funkcjonalnych - nieruchomości gruntowych oraz obiektów /dopuszcza się jako równorzędne realizację ulic publicznych jak również ulic nie publicznych, szczególnie w przypadku realizacji różnych form zwartej zabudowy kwartałowej/,
3) dopuszcza się odbudowy, rozbudowy, nadbudowy i przebudowy obiektów pod warunkiem, iż nie narusza to pozostałych ustaleń planu oraz obowiązujących regulacji prawnych,
4) w odniesieniu do obiektów odbudowywanych forma i funkcja obiektów powinna być dostosowana do pierwotnego charakteru obiektu i otoczenia,
5) formy nowych i remontowanych dachów należy dostosować do charakteru bezpośredniego otoczenia, jako elementy charakterystyczne dla poszczególnych jednostek funkcjonalnych i grup zabudowy.
6) ustala się nakaz utrzymania i rozwijania różnych form zieleni, szczególnie zieleni wysokiej,
7) w odniesieniu do nowych budynków niezwiązanych bezpośrednio z istniejącą zabudową przyjmuje się jako preferencyjne stosowanie naturalnych materiałów oraz form charakterystycznych dla sąsiedniego otoczenia,
8) w odniesieniu do obiektów sprzed 1945 roku oraz położonych w zasięgu stref uwarunkowań środowiska kulturowego, wszelkie prace muszą być uzgodnione z ŚWKZ /z uwagi na ochronę elementów układu urbanistycznego i krajobrazu kulturowego/,
9) dla obiektów sprzed 1945 roku, położonych bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych ustala się zakaz stosowania: okładzin elewacyjnych z tworzyw sztucznych, pokrycia dachowe z blach oraz dachówek bitumicznych, częściowej wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, zmiany jej gabarytów i proporcji itp. /chyba że rozwiązania te uzyskają pozytywne opinie uzgadniających instytucji/, /ustalenie nie obowiązuje obiektów przemysłowych/,
10) z uwagi na złożoność przestrzenna i programową jednostek urbanistycznych o symbolach A1/1.4, A1/2.2, A1/2.3, A1/2.6, A1/2.7, A1/3.1, A1/3.2, A1/3.3, A1/3.6, A1/3.7, A1/5.2, A1/5.3, A2/1.3, A2/2 całość, A3/1.2, A3/2.1, A3/3.1, A3/4.1, A3/S1 całość, A3/S2 całość, A3/3.1, A4/1, plan zaleca wyprzedzające /w stosunku do projektu budowlanego i wystąpienia o pozwolenie na budowę/ opracowanie i zatwierdzenie kompleksowych koncepcji urbanistyczno-architektonicznych, będących bezpośrednim rozwinięciem ustaleń planu w skalach szczegółowych.

Rozdział 5

Ustalenia - zapisy strefowe planu

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

2. Dla potrzeb planu Centrum Zabrza /obszar "A"/, zdefiniowano zapisy strefowe, odnoszące się kolejno do terenów podlegających dodatkowym ograniczeniom lub regulacjom, związanym z występowaniem:

1) uwarunkowań środowiska kulturowego,
2) uwarunkowań środowiska naturalnego,
3) związków funkcjonalnych z terenami sąsiednimi, nie objętymi zasięgiem planu,
4) innych uwarunkowań o charakterze strefowym /wariantowanie/,

5) uwarunkowań infrastruktury technicznej z ich zasięgiem oddziaływania.

3. Ustalenia - zapisy strefowe planu obejmują swym zasięgiem tereny, na których występują określone w ww. grupach tematycznych, dodatkowe uwarunkowania mogące ograniczać lub ukierunkowywać ustalenia zdefiniowane w poszczególnych paragrafach rozdziału 4 /definiującego ustalenia terenowe/.

4. Zasięgi i przebieg granic poszczególnych stref nie muszą pokrywać się z istniejącymi lub planowanymi granicami nieruchomości /porównaj definicja § 2,ust 1,pkt 13/.

§ 19. 1. Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy oddziaływania i wpływu uwarunkowań środowiska kulturowego:

1) wyznacza się strefę **"A"** pełnej ochrony konserwatorskiej oznaczoną na rysunku planu symbolem **/SH-1.1 i SH1.2/**, w strefach obowiązują:
   1.1) bezwzględne zachowanie i rewaloryzacja zabytkowych obiektów i zespołów /założeń urbanistyczno - architektonicznych/ ujętych w rejestrze zabytków oraz wnioskowanych do wpisania do rejestru,
   1.2) ochrona istniejącego historycznego układu urbanistycznego realizowana w planie poprzez linie rozgraniczające jednostki urbanistyczne oraz istniejące i projektowane nieprzekraczalne linie zabudowy,
   1.3) ochrona przestrzeni publicznych; ulic i placów z utrzymaniem ich kompozycji, charakteru zabudowy pierzejowej o wysokości dostosowanej do zabytkowych budynków, skali wnętrz urbanistycznych, sposobu zagospodarowania terenu,
   1.4) ochrona, utrzymanie i uzupełnianie istniejącej zieleni w granicach jednostek funkcjonalnych A1/1.1, A1/1.2, A1/1.5, A3/5.4, A3/5.5, A5/3.2, A5/3.3 oraz w granicach jednostek drogowych 05.1/TKD, 05.2/TKD, A3/S2, P5/TKD,
   1.5) utrzymanie charakteru obiektów wolnostojących eksponowanych elewacji,
   1.6) w przypadku remontów lub innych dopuszczonych prac budowlanych, zaleca się stosowanie rodzajów /typów/ materiałów charakterystycznych dla istniejących obiektów.
2) wyznacza się strefy **"K"** ochrony krajobrazu i wartości kulturowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **/SH-3.1,SH-3.2 i SH-3.3/**:
   2.1) w strefie **SH-3.1** odnoszącej się do obszaru ograniczonego ulicami Boboli, Piastowską i Powstańców Śląskich, obejmującej swym zasięgiem jednostki funkcjonalne planu o symbolach: A1/1.1/TWO, A1/1.4/TCZ, ustala się: ochronę skali wnętrz urbanistycznych i zabudowy z dostosowaniem do istniejącej topografii i ochronę zieleni,
   2.2) w strefie **SH-3.2** odnoszącej się do podziemnego przebiegu sztolni "Kluczowej" ustala się zachowanie jej przebiegu z przystosowaniem dla funkcji edukacyjnych i turystycznych,
   2.3) w strefach **SH-3.3** /pięć szybów wentylacyjnych oznaczonych na rysunku planu/ ustala się ich zachowanie, możliwość przystosowania do nowych funkcji, zaleca się bezpośredni dostęp z przestrzeni publicznych.

2. Wyznacza się następujące budynki zabytkowe wpisane do rejestru zabytków:

1) **Hotel Admiral Palast /obecnie Monopol/,** ul. Wolności 305, zbudowany w latach 1924 -1928 nr rejestru 1652/97,
2) **Budynek Straży Pożarnej**, ul. Stalmacha 22, zbudowany w 1915 roku, nr rejestru A/52/01,
3) **Budynek Dyrekcji Huty Zabrze**, ul. Bytomska 1, nr rejestru A/56/01, dla którego ustala się:
   3.1) zachowanie bryły, charakteru elewacji i dachu, podziałów okien i drzwi, wejść do budynku, z utrzymaniem i stosowaniem - naturalnych materiałów,
   3.2) nie dopuszcza się dobudowy, nadbudowy,
   3.3) dopuszcza się przebudowę poddasza z wprowadzeniem okien połaciowych,
   3.4) dopuszcza się wprowadzenie nowych pionów wentylacyjnych i windowych nie naruszających w sposób istotny bryły dachu od strony północnej,
   3.5) utrzymanie kolorystyki elewacji w naturalnych kolorach stosowanych materiałów,
   3.6) możliwość stosowania ślusarki, elementów informacyjnych itp., dostosowanych do charakteru budynku,
   3.7) w zakresie wnętrz - decyzje dotyczące zachowania określonych elementów budowlanych i wystroju stałego, ujawnionych w fazie inwentaryzacji poprzedzającej przyszły projekt, zostaną podjęte w fazie uzgodnienia koncepcji projektowych,
   3.8) wewnątrz budynku dopuszcza się wszelkie przebudowy zgodne z funkcjami planu, z

dostosowaniem rozwiązań do aktualnych wymogów prawa budowlanego i nowych technologii.

3. Wyznacza się następujące budynki zabytkowe postulowane do wpisu do rejestru zabytków podlegające ochronie na mocy planu /zapisane w planie jako obiekty o wysokich wartościach kulturowych/:

1) **ul. Stalmacha**: 16,18,18a,20,
2) **ul. Brysza**: 4,6,8,
3) **ul. Dworcowa**: 8,9,
4) **pl. Dworcowy**: 1,5,10,
5) **ul. św. Floriana**: 26,
6) **ul. Karłowicz**a:7,9,11,13,
7) **ul. Klimasa**: 1,2,3 (kościół Pokoju z plebanią),
8) **pl. Krakowski**: 2,3,4,5,6,9,10 (zakład kąpielowy),
9) **ul. Lutra**: 1,3,
10) **ul. 3 Maja**: 6,
11) **ul. Padlewskiego**: 1,4,
12) **ul. Wandy**: 1a, 2,5,8,
13) **pl. Warszawski**: 6/SP nr 36 z salą gimnastyczną i budynkami towarzyszącymi/, 9 /bank/,10 /bank/,
14) **ul. Wolności**: 292,293,295,296,303,311,313,313a,313b,315, 317 /zakład młynarski/, 321,323 /liceum ogólnokształcące/,
15) **ul. Targowa: 1**,

4. Wyznacza się następujące budynki zabytkowe podlegające ochronie na mocy planu /zapisane w planie jako obiekty o lokalnych wartościach kulturowych/:

1) **ul. Boboli:** 2**,**4,
2) **ul. Dworcowa**: 3,5,7,
3) **pl. Dworcow**y: 3,6,8,
4) **ul. Dybowskiego**: 1,
5) **ul. św. Floriana**: 2,4,6,8,10,12,14,16,18,20,22,24,30,
6) **ul. Karłowicza**:10,15,
7) **pl. Krakowski**: 7,8,
8) **ul. Lutra:** 1**,**
9) **ul. 3 Maja:** 2,8,10,12,14,16,
10) **ul. Padlewskiego**: 2,
11) **ul. Piastowska**: 11,
12) **ul. Stalmacha**: 14,
13) **ul. Targowa:** 2a,
14) **ul. Wandy:** 1,7,10
15) **pl. Warszawski**: 1,4,5,7,8,
16) **ul. Wolności**: 286, 288, 289, 290, 294a, 302, 304, 306, 307, 308, 309, 319, 318 (budynek biurowy "Powenu").

5. Wyznacza się następujące obiekty zabytkowe podlegające ochronie na mocy planu /zapisane w planie jako obiekty powstałe przed 1945 rokiem/:

1) **ul. Bankowa**: 1,3,
2) **ul. Boboli:** 1,
3) **ul. Brysza:** 3,5,
4) **ul. Dworcowa**: 4,6,
5) **ul. Floriana;** 28,26 (oficyna),
6) **ul. Klimasa**: 4,5,6,
7) **pl. Krakowski**: 7,
8) **ul. Lutra:** 6,8,
9) **ul. 3 Maja**: 14a,
10) **ul. Wandy**: 3,
11) **ul. Wolności**: 291,294,297,298,299,301,310,
12) **ul. Wyzwolenia**: 2,4,
13) **pl. Wolności**: 6 (kino "Marzenie"), 8.

6. W przypadku planowanych wyburzeń obiektów historycznych /nie wymienionych powyżej/, kolizyjnych z nowym układem drogowym oraz realizacją nowych funkcji wiodących, należy uzyskać zgodę

na ich wyburzenia, wykonać dla nich dokumentację konserwatorską /dla celów archiwalnych/.

7. Dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków, wszelkie prace należy poprzedzić uzgodnieniem ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach.

8. Dla obszarów objętych zasięgiem stref SH, wszelkie prace wynikające z prawa budowlanego należy poprzedzić uzgodnieniem ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach /zapis nie dotyczy prac prowadzonych w obiektach powstałych po 1945 r. i niezmieniających ich istniejącej powierzchni zabudowy i wysokości/.

9. Dla całego obszaru objętego planem ustala się, iż osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiot, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić o tym Zarząd Gminy Zabrze i Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków /ŚWKZ/, jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty, mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez ŚWKZ odpowiednich zarządzeń.

§ 20. Uwarunkowania dla terenów objętych zasięgiem strefy bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu uwarunkowań środowiska naturalnego.

1. Wyznacza się strefy **SE** oddziaływania i uwarunkowań wynikających z dotychczasowej eksploatacji górniczej:
   1) wyznacza się strefę **SE-1** zasięgów obszarów górniczych KWK Bielszowice i KWK Pstrowski /całość planu położona jest w zasięgu KWK Pstrowski/,
   2) zdefiniowanie strefy ma charakter informacyjny z uwagi na brak występowania ograniczeń dla istniejącej i planowanej zabudowy /strefa nie wyznaczona graficznie na rysunku planu/:

§ 21. 1. Dodatkowe przesądzenia dla terenów objętych zasięgiem związków funkcjonalne z terenami sąsiednimi nie objętymi zasięgiem planu /nie wyznaczane graficznie na rysunku planu/-.
   1) wyznacza się strefę **/SK-B/,** strefa koordynacji z ustaleniami planu Centrum Zabrza - obszar "B",
   2) wyznacza się strefę **/SK-C/**, strefa koordynacji z ustaleniami planu Centrum Zabrza - obszar "C",
   3) wyznacza się strefę/**SK-X.1/**w rejonie ul. 3 Maja,
   4) wyznacza się strefę **/SK-X.2/** w rejonie ul. Stalmacha i Wolności,
   5) wyznacza się strfę **/SK-A3/S1/** w rejonie specjalnej jednostki funkcjonalnej A3/S1 oraz ulic: Dworcowa, skrzyżowanie Stalmacha i Wolności, Śląska i 3 Maja /do skrzyżowania z ul. Marcina Lutra/, strefa koordynacji inwestycji w obszarze A3/S1.

2. Strefy koordynacji zostały zdefiniowane z uwagi na fakt, iż granice planu prowadzone są wzdłuż linii zabudowy należących jednocześnie do pierzei ulic objętych planem oraz przyległych jednostek urbanistycznych znajdujących się już poza zasięgiem jego opracowania.

3. Ustalenie stref SK-X.1 i SK-X.2 skutkuje koniecznością uwzględnienia w wydawanych /dla inwestycji położonych w przyległych jednostkach urbanistycznych/ decyzjach o warunkach zabudowy oraz decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego, odpowiednich ustaleń niniejszego planu.

§ 22. 1. Wyznacza się następujące tereny objęte zasięgiem dopuszczonych w planie korekty ustaleń funkcjonalnych i sposobu zagospodarowania terenów:
   1) wyznacza się strefę **/WP-1/**, obejmującą jednostkę funkcjonalną: A3/S1.1 oraz jednostkę drogową A3/S1.2, dla których dopuszcza się korektę ich granic, pod warunkiem utrzymania funkcji zdefiniowanych w tabelach,
   2) wyznacza się strefę **/WP-2/,** obejmującą jednostkę funkcjonalną A4/1.1 oraz jednostkę drogową A4.01, dla których dopuszcza się zmianę podziałów na nowe, pod warunkiem utrzymania wiodącej funkcji typu TKG oraz uzupełniających TKD, TUI, TKC.

2. Dopuszczenie w praktyce planistycznej ww. korekt możliwe jest wyłącznie w przypadku, gdy korekta przebiegu granic wyznaczonych jednostek funkcjonalnych nastąpi na etapie wstępnego projektu podziału /poprzedzonego docelową koncepcją architektoniczno urbanistyczną/, wykonywanego jednocześnie dla całości terenów objętych zasięgiem danej strefy WP, przy solidarnym stanowisku wszystkich właścicieli i władających.

3. Po spełnieniu ww. warunku, przestrzeganiu wszystkich indywidualnych szczegółowych zapisów /§ 16/, realizacji pozostałych ustaleń planu oraz potwierdzeniu w prognozie /por. § 41/, iż rozwiązania zamienne nie będą znacząco oddziaływały na środowisko, przyszłe działania formalno- prawne i inwestycyjne realizujące zapisy zamienne planu będą w pełni z nim zgodne.

4. Do momentu spełnienia warunków ww. pkt. 2 i 3, dla terenów objętych strefami WP, możliwe jest

bieżące wydawanie decyzji zgodnych z podstawowym jego zagospodarowaniem.

§ 23. 1. Ustala się następujące przesądzenie dla terenów objętych zasięgiem innych uwarunkowań o charakterze strefowym /nie wyznaczonych graficznie na rysunku planu/":

1) wyznacza się dla całego obszaru opracowania strefę **/NP-1/**, twz. niezmienności planu, w której utrzymuje się generalnie ciągłość procesów planistycznych przy innej szczegółowości zapisu,
2) ciągłość procesów planistycznych należy rozumieć, iż konkretne rozwiązanie planu z roku 1992 występuje w obecnym planie tj.:
   2.1) w rysunku planu nie zostają zmienione na większe / bardziej terenochłonne / parametry techniczne, których pochodną są wyznaczone w planie linie rozgraniczające tereny o różnych sposobach użytkowania i zagospodarowania,
   2.2) wprowadzone korekty rysunku wynikające ze zmiany skali planu z 1992 i planu obecnego /skala 1:1.000/, a polegające na dostosowaniu linii rozgraniczających do aktualnych granic działek - nieruchomości.

§ 24. 1. Przesądzenia dla terenów objętych zasięgiem stref bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływy uwarunkowań infrastruktury technicznej:

2) wyznacza się strefy mogące ograniczać swobodę dysponowania i zagospodarowania części terenów jednostek funkcjonalnych, 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,
3) ustalenia dla poszczególnych stref zdefiniowane zostały szczegółowo w poniższych paragrafach od §25 do § 32.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej

§ 25. 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 planie na rys. nr 01.1, 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 funkcjonalnych, 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.

5. W przypadkach planowania jakichkolwiek prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej wymienionych w ust. 1 i 2, obowiązują następujące ograniczenia i uwarunkowania techniczne:

1) należy zachować obowiązujące odległości od pozostałych elementów uzbrojenia i zagospodarowania wg przepisów odrębnych i Polskich Norm,
2) w miejscach skrzyżowań z ulicami oraz między sobą należy uwzględnić konieczność zabezpieczenia odcinków sieci /rozwiązania indywidualne/,
3) należy posiadać aktualne warunki techniczne i uzgodnienia /wydane przez właścicieli i dysponentów poszczególnych mediów/ dotyczące konkretnego przedsięwzięcia budowlanego.

§ 26. 1. Ustala się , że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi **sieci wodociągowej,** obowiązują następujące zapisy:

2) przez teren objęty planem przebiegają trasy istniejących i projektowanych wodociągów magistralnych,
3) pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę z miejskiej sieci wodociągowej, układ sieci wodociągowej przedstawiono na rysunku planu /rys. nr 01.1/,
4) przy zwiększonej intensywności zabudowy i usług należy wykonać dodatkowe odcinki sieci wodociągowej w granicach przestrzeni publicznych,
5) przewiduje się sukcesywną wymianę zdekapitalizowanych odcinków sieci rozdzielczej wodociągowej,
6) postuluje się pomiar zużycia wody w obiektach o zróżnicowanej funkcji poprzez wodomierz główny z ewentualnymi podwodomierzami.

§ 27. 1. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi **sieci kanalizacyjnych,** obowiązują następujące zapisy:

2) realizacja kompleksowej kanalizacji sanitarnej i deszczowej w formie kanalizacji rozdzielczych,
3) uporządkowanie istniejących ciągów kanalizacyjnych użytkowanych jako ogólnospławne z docelowym przeznaczeniem dla odprowadzenia wód deszczowych,
4) ustala się sukcesywną rozbudowę sieci kanalizacyjnych przy zwiększonej intensywności zabudowy w obrębie przestrzeni publicznych,
5) dla całego obszaru zasięgu planu wnioskuje się o stopniową wymianę lub uszczelnienie sieci kanalizacyjnych, obejmujących odcinki w złym stanie technicznym,
6) ścieki przemysłowe przed ich wprowadzeniem do kolektorów kanalizacji sanitarnej powinny być podczyszczone do parametrów określonych przez eksploatatora sieci kanalizacyjnej,
7) ustala się pełne odwodnienie parkingów do kanalizacji deszczowej wyposażonej w urządzenia oczyszczające wymagane przez przepisy odrębne,
8) ustala się wymóg odwodnienia placów manewrowych, postojowych i magazynowo składowych do kanalizacji deszczowej po uprzednim podczyszczeniu ścieków opadowych i wód popłucznych,
9) tereny położone poniżej możliwości grawitacyjnego odprowadzenia ścieków wymagają zastosowania lokalnego systemu przetłaczania,
10) skanalizowanie piwnic i pomieszczeń, z których krótkotrwale nie jest możliwy grawitacyjny spływ ścieków, może być wykonane pod warunkiem zainstalowania urządzeń przeciwzalewowych,

§ 28. 1. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu **sieci elektroenergetycznych**, obowiązują następujące zapisy:

2) przedmiotem ustaleń planu jest układ podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci elektroenergetycznej i kablowej w zakresie:
   1.1) przebiegów tras kablowych i napowietrznych,
   1.2) lokalizacji stacji transformatorowych,

3) 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,
4) w obszarze objętym planem, docelowo przewiduje się pełną likwidację linii napowietrznych NN /nie dotyczy linii oświetlenia ulicznego/ i zastąpienie przebiegów linii NN napowietrznych liniami podziemnymi kablowymi,
5) w obszarze objętym planem nie przebiega żadna napowietrzna sieć elektroenergetyczna WN i nie planuje się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych SN i WN,
6) 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,
7) 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/,
8) dla wszystkich elementów sieci ustala się konieczność zastosowania pełnej ochrony przed niekorzystnym wpływem oddziaływania elektromagnetycznego, wprowadzając rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującym prawodawstwem i normami branżowymi,
9) preferuje się zmianę napięcia pracy sieci z 6 kV na 20 kV, co winno następować sukcesywnie w miarę modernizacji istniejących sieci i stacji,
10) pojektowane i realizowane nowe stacje i linie kablowe winny posiadać izolację 20 kV,
11) ustala się wykonanie zasilania wszystkich nowych odbiorców poprzez ułożenie sieci rozdzielczej kablowej ze stacji transformatorowych 20/04 kV.

§ 29. 1. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi **sieci gazowych** /gaz ziemny GZ-50/, obowiązują następujące zapisy:
1) w obszarze objętym planem występują:
   1.1) sieci gazowe średniego ciśnienia,
   1.2) sieci gazowe rozdzielcze, niskiego ciśnienia (zasilające odbiorców),
2) istniejący układ sieci gazowych jest dobrze rozbudowany, w pełni zabezpiecza aktualne potrzeby mieszkańców i usług, oraz stwarza możliwości podłączenia potencjalnych odbiorców, zasady przebiegu istniejących i planowanych sieci przedstawiono na rysunku planu /rys. nr 01.1/,
3) nowobudowane sieci gazowe należy prowadzić przy maksymalnym wykorzystaniu drogi w liniach rozgraniczających układu ulic tj. w przestrzeni publicznej, uwzględniając zasadę najkrótszego włączenia,
4) powyższe ustalenia nie wymagają rozbudowy sieci magistralnych,
5) warunkiem włączenie obiektów do sieci gazowej jest ograniczenie rozbudowy do zasięgu liniach rozgraniczających przestrzeni publicznej,
6) w jednostkach planu zakłada się równoczesną możliwość korzystania zarówno z sieci ciepłowniczej jak i gazowej.

§ 30. 1. Ustala się , że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi **sieci ciepłowniczych**, obowiązują następujące zapisy:
2) przedmiotem ustaleń terenowych i strefowych jest układ sieci ciepłowniczych w zakresie:
   1.1) przebiegu podziemnych sieci magistralnych i rozdzielczych,
   1.2) lokalizacji stacji wymienników ciepła i kotłowni lokalnych,
   1.3) obiektów na sieci /komór cieplnych/,
3) ustala się jako wiodące zaopatrzenie w energię cieplną dla celów grzewczych i bytowych ze źródeł ciepła położonych poza obszarem objętym zmianą planu, dopuszcza się stosowanie lokalnych kotłowni gazowych oraz istniejących innych kotłowni, pod warunkiem iż nie naruszają one innych zapisów planu,
4) ustala się sukcesywną likwidację lokalnych, małych i nisko sprawnych kotłowni węglowych i włączenie ich do systemów zasilanych ze źródeł wysokosprawnych,
5) 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,
6) w obiektach nowych i modernizowanych należy stosować tzw. "czyste" paliwa /gaz ziemny, olej

opałowy ekologiczny, itd./, które ograniczają wielkość emisji i zanieczyszczeń powietrza,
7) zaleca się dostosowanie istniejących obiektów do spalania gazu ziemnego, oleju opałowego lub innych paliw proekologicznych w okresie nie dłuższym niż 10 lat od daty wejścia w życie planu,
8) na pozostałych emitorach /w tym zakładach przemysłowych położonych w obszarze planu oraz jego bezpośrednim otoczeniu/, ustala się obowiązek przystosowania instalacji i urządzeń do standardów wymaganych w ramach ochrony środowiska,
9) większość istniejących sieci ciepłowniczych położona jest poza obszarami istniejącego i planowanego układu ulicznego, zasady przebiegu istniejących (planowanych sieci przedstawiono na rysunku planu /rys. nr 01.1/,
10) postuluje się prowadzenie nowych oraz remonty /przekładki/ istniejących sieci cieplnych najkrótszą drogą, wykorzystując w miarę możliwości przestrzenie publiczne,
11) preferowane rozwinięcie sieci ciepłowniczej dla obsługi jednostek nie objętych ww. siecią,
12) warunkiem włączenie obiektów do sieci ciepłowniczej jest ograniczenie rozbudowy sieci do zasięgu liniach rozgraniczających przestrzeni publicznej.

§ 31. 1. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu **sieci telekomunikacyjnych**, obowiązują następujące zapisy:
2) zaleca się docelową obsługę abonentów poprzez różnych operatorów systemów telekomunikacyjnych,
3) istniejący układ sieci telekomunikacyjnych gwarantuje, po zakończeniu modernizacji i rozbudowy pokrycie zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne,
4) w obszarze objętym planem występują sieci magistralne, rozdzielcze i abonenckie oraz urządzenia takie jak: centrale telefoniczne, koncentratory, szafy kablowe, słupki kablowe,
5) przewiduje się działanie na obszarze objętym planem kilku niezależnych operatorów sieci telekomunikacyjnej,
6) większość istniejących tras magistralnych i rozdzielczych położona jest w liniach rozgraniczających istniejącego i planowanego układu ulicznego tj. w przestrzeni publicznej,
7) trasy sieci abonenckiej występują w większości poza tymi obszarami, to rozwiązanie należy traktować jako obowiązujące dla nowo budowanych i modernizowanych sieci, dopuszcza się przebieg przez inne obszary, przyjmując zasadę najkrótszego włączenia do najbliższych sieci magistralnych,
8) nowe urządzenia na sieci należy lokalizować w przestrzeni publicznej, centrale na działkach wydzielonych oraz w trenach nowoprojektowanych kompleksów zabudowy /bez konieczności rozgraniczania terenu/,
9) warunkiem dalszego rozwoju sieci jest dalsza rozbudowa tej sieci zarówno o urządzenia /centrale, koncentratory itp./ jak i kable i urządzenia na sieci /szafy kablowe, słupki kablowe itp./,
10) przez teren objęty planem przebigają sieci telekomunikacyjne jednostek branżowych.

§ 32. 1. Ustala się, że w ramach obszaru objętego planem możliwe jest wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w § 25 - 31 sieci np. telewizji kablowej, alarmowych, itp. pod warunkiem spełnienia następujących zapisów:
2) realizacja inwestycji nie narusza ustaleń o kierunkach rozwoju pozostałych zdefiniowanych w ramach planu mediów,
3) przebiegi sieci i lokalizacja urządzeń technologicznych będzie przebiegała w całości w granicach przestrzeni publicznych /z wyjątkiem tych przebiegów, które wynikają z konkretnych działań inwestycyjnych związanych z funkcjami wiodącymi i uzupełniającymi w poszczególnych jednostkach/,
4) realizacja planowanej inwestycji nie może powodować dodatkowych negatywnych skutków i oddziaływania na środowisko naturalne i kulturowe.

Rozdział 7

Zasady ochrony, podziałów i scalania działek:

§ 33. 1. Plan sporządzony jest na tle mapy zasadniczej, stanowiącej jedną z warstw tematycznych planu zapisanego w standardzie cyfrowym.
2. 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 28.12.1992 r., 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.

§ 34. 1. Zasady dokonywania podziałów 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.

2. Zasady dokonywania podziałów związanych z wydzieleniami wewnątrz jednostek urbanistycznych:
1) przebiegi granic poszczególnych jednostek drogowych i funkcjonalnych wewnątrz każdej jednostki urbanistycznej są przedmiotem ustaleń graficznych /w skali 1:1.000/ i tekstowych planu, na etapie wstępnych projektów podziałów oraz projektów zagospodarowania terenu /w skali 1:1.000 i 1:500/ należy traktować je niezmiennie.

3. Zasady dokonywania podziałów wewnątrz jednostek funkcjonalnych są jedynie przedmiotem ustaleń tekstowych planu, na etapie wstępnych projektów podziałów będą wydzielane poszczególne nieruchomości, zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 pkt 6 oraz zapisami szczegółowymi zawartymi w poszczególnych tabelach § 16 ust. od 3 do 24.

§ 35. 1. Zaleca się scalanie istniejących działek gruntowych w granicach poszczególnych jednostek drogowych oraz jednostek funkcjonalnych planu.

2. 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

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

2. Dopuszczenie zagospodarowania tymczasowego lub budynków tymczasowych /dot. przypadków zdefiniowanych poniżej w pkt3 ust. 2 i 3/ nie zmienia faktu, iż nadal obowiązującymi dla niej są zdefiniowane docelowe ustalenia zapisy zawarte w § 13 i § 16.

3. Za tymczasowy sposób zagospodarowania części lub całości jednostki funkcjonalnej, 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 funkcjonalnej 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.

§ 37. Z uwagi na proinwestycyjny charakter planu oraz planowane stymulowanie szybkich zmian sposobu użytkowania terenów położonych w centrum Zabrza /obszar "A"/, 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.

§ 38. 1. Stosowne wypisy i wyrysy z planu, 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 4 jednostek funkcjonalnych 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 1:2.000.

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** - wypisy i wyrysy z planu dla inwestycji w granicach jednostki planu /drogowej/,
2) **Formularz nr 2** - wypisy i wyrysy z planu dla inwestycji w granicach jednostki planu /funkcjonalnej/.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące regulacji związanych z odsdzkodowaniami i opłatami

§ 39. 1. 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 postuluje się:

1) ustalenie przedmiotu służebności na rzecz Gminy,
2) równowartościową zamianę pomiędzy stroną poszkodowaną i Gminy,
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 są tożsame.

§ 40. 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 wyznaczonych graficznie w formie stref **/SP-15, SP-30/:**

1) **"15%"** stawkę procentową ustala się dla wszystkich nieruchomości - działek położonych w granicach jednostek funkcjonalnych o symbolach: A3/4.1/TCM, A5/3.4/TCM/strefa **"SP-15"/,**
2) **"30%"** stawkę procentową ustala się dla wszystkich nieruchomości - działek położonych w granicach jednostek funkcjonalnych o symbolach: A1/5.2/TCZ /strefa **"SP- 30"/.**

3. Dla wszystkich pozostałych terenów obowiązuje "0" stawka procentowa /to jest dla całości pozostałych terenów planu - A nie objętych zasięgiem stref **"SP-15" i "SP- 30"/.**

4. W odniesieniu do jednostek funkcjonalnych A3/S1.1 i A3/S1.2, dla których plan dopuszcza równorzędne zamienne funkcje wiodące, o zastosowaniu wysokości stawki procentowej decyduje podstawowe jej zagospodarowanie zdefiniowane każdorazowo w rubryce 2 /w poszczególnych tabelach § 16, stąd stawkę "30%" ustala się dla działek lub części działek przeznaczonych dla funkcji TCW i TCZ.

5. Kryterium decydującym o zasadach ustalania stawek procentowych i odszkodowań dla terenów położonych w granicach jednostek funkcjonalnych planu "A" centrum Zabrza, jest:

1) sposób zagospodarowania przedmiotowych terenów w planie ogólnym z 1992r,
2) faktyczny stan oraz sposób zagospodarowania terenów w ramach każdej działki ewidencyjnej w dniu wejścia w życie planu.

6. 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 1998 roku,
2) przeznaczenie tych terenów w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrza z 1992 roku,
3) faktyczne zajęcie terenów pod pas drogowy w dniu wejścia w życie planu.

7. Ustalenia, o których mowa w paragrafie 40, ust.1 oznaczają, że Prezydent Miasta Zabrza będzie pobierał jednorazową opłatę, o której mowa w ustawie.

Rozdział 11

Ustalenia i przepisy końcowe

§ 41. 1. Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia prognozy skutków wpływu ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrza - obszar "A" na środowisko przyrodnicze.

2. Ustalenia planu zostały poddane weryfikacji z punktu widzenia prognozy skutków budowy obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m2.

§ 42. Ustalenia planu nie naruszają przepisów odrębnych zawierających inne ograniczenia lub zasady dysponowania gruntami lub terenami.

§ 43. Dla obszaru objętego zasięgiem opracowania planu , o których mowa w rozdz.1, § 1 ust.1, z mocy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utraciły moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrza zatwierdzonego uchwałą nr XLIV/354/92 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 28.12.1992 r, ogłoszoną w Dz.Urz. Województwa Katowickiego Nr 1 poz. 12 z dnia 20.1.1993 r.

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

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrza.

§ 46. 1. 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.

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

ZAŁĄCZNIK

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM MIASTA ZABRZE - OBSZAR "A"
(grafikę pominięto)