

UCHWAŁA NR XXVII / 238 / 2005
RADY MIEJSKIEJ W ŚWIĘTOCHŁOWICACH
Z DNIA 28 lutego 2005 r.
w sprawie

ogłoszona w dzienniku urzędowym województwa śląskiego nr 38 poz. 1054 z dnia 08.04.2005r.

**uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów położonych pomiędzy: południową i zachodnią granicą miasta, ul. Ceramiczną,
ul. Wojska Polskiego, ul. Śląską, z poszerzeniem w rejonie ul. Ludwika Tunkla, Śląskiej, Wojska
Polskiego oraz Góry Hugona w Świętochłowicach**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40, ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity, Dz. U. z 2001r Nr 142, poz. 1591), art. 20, w związku z art. 14 ust.8, ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), Rada Miejska w Świętochłowicach uchwala:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy:
południową i zachodnią granicą miasta, ul. Ceramiczną, ul. Wojska Polskiego, ul. Śląską
z poszerzeniem w rejonie ul. Ludwika Tunkla, Śląskiej, Wojska Polskiego oraz Góry Hugona
w Świętochłowicach.**

Treść uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- ROZDZIAŁ 1: Przepisy ogólne
- ROZDZIAŁ 2: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- ROZDZIAŁ 3: Ustalenia przeznaczenia terenów
- ROZDZIAŁ 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji
- ROZDZIAŁ 5: Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu
- ROZDZIAŁ 6: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
- ROZDZIAŁ 7: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- ROZDZIAŁ 8: Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- ROZDZIAŁ 9: Zasady ochrony terenów lub obiektów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów
- ROZDZIAŁ 10: Ustalenia dotyczące obszaru przestrzeni publicznych
- ROZDZIAŁ 11: Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości
- ROZDZIAŁ 12: Ustalenia dotyczące stawki procentowej
- ROZDZIAŁ 13: Ustalenia końcowe

ROZDZIAŁ 1
Przepisy ogólne
§ 1

1. Przedmiotem uchwały jest „**Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych pomiędzy: południową i zachodnią granicą miasta, ul. Ceramiczną, ul. Wojska Polskiego, ul. Śląską, z poszerzeniem w rejonie ul. Ludwika Tunkla, Śląskiej, Wojska Polskiego oraz Góry Hugona w Świętochłowicach**”.
2. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
3. Plan dotyczy obszaru o powierzchni 61,45 ha., (pow. wg rysunku planu).
4. Rysunek planu w skali 1:1000 obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załącznika graficznego nr 1.
5. Określone w §1 ust. 1 granice obszaru objętego zasięgiem opracowania planu wynikają z ustaleń uchwały nr XLVIII/373/2002, Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 10 lipca 2002 roku.

§ 2

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym lub ustawie z 2003 r.** – 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. z późniejszymi zmianami),
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Świętochłowicach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Świętochłowice, będącego przedmiotem niniejszej uchwały,
- 4) **mapie** - należy przez to rozumieć mapę zasadniczą dla miasta Świętochłowice w skali 1:1000, (sekcje nr 531_214_171; 531_214_114, 531_214_123, 531_214_162, 531_214_173) wydaną przez Państwowy Zasób Geodezyjny,
- 5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący **Załącznik nr 1** (graficzny) do niniejszej uchwały,
- 6) **Załącznik nr 2** – do niniejszej uchwały, „Stwierdzenie zgodności z ustaleniami studium”, wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice,
- 7) **Załącznik nr 3** – do niniejszej uchwały, „Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrywania uwag do projektu plan”,
- 8) **Załącznik nr 4** – do niniejszej uchwały, „Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”,
- 9) **jednostkach urbanistycznych** – należy rozumieć, iż są to charakterystyczne dla tej części miasta Świętochłowice (Zgoda) obszary, wyznaczone na podstawie wspólnych cech: przestrzennych, użytkowych, podziałów administracyjnych i podziałów zwyczajowych (wyodrębniono trzy jednostki urbanistyczne A,B,C, nie wyznaczone graficznie na rysunku planu),
- 10) **terenach** – należy rozumieć, iż są to wydzielone obowiązującymi ciągłymi i orientacyjnymi przerywanymi liniami rozgraniczającymi, istniejące lub planowane zespoły działek (działka lub ich suma), o jednorodnym przeznaczeniu oraz sposobie zagospodarowania i użytkowania, wraz z przypisanymi im niepowtarzalnymi symbolami oraz pozostałymi ustaleniami planu (szczególnymi przypadkami terenów są tereny drogowe i wodne),
- 11) **przepisach odrębnych** – należy rozumieć obowiązujące ustawy, wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego, sprzężone z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

1. Ustalenia planu realizowane są poprzez określenie:
 - 1) przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) wyznaczenie linii rozgraniczających ulice, place, drogi publiczne i wewnętrzne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - 4) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - 5) zasad dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - 6) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - 7) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
 - 8) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - 9) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,
 - 10) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
 - 11) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - 12) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - 13) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4. ustawy z 2003r.,
 - 14) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej.
2. Z uwagi na specyfikę terenów w planie określa się ponadto:
 - 1) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, zdefiniowano w ustaleniach terenowych § 23 i 24,
 - 2) granice obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zdefiniowano w ustaleniach terenowych § 14,
 - 3) granice terenów wymagających przekształceń lub rekultywacji, zdefiniowano w ustaleniach terenowych § 11, 12, 12, 13 i 15,
 - 4) granice terenów rekreacyjno wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych, zdefiniowano w ustaleniach terenowych § 11,12 i 13.

§ 4

1. **Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:**
 - 1) granica obszaru objętego planem, zgodnie z podjętą uchwałą (§1 ust.5),
 - 2) obowiązujące ciągłe linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,
 - 3) orientacyjne przerywane linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i sposobie użytkowania,
 - 4) obowiązujące linie docelowej zabudowy,
 - 5) nieprzekraczalne linie docelowej zabudowy,
 - 6) indywidualne oznaczenia każdego z rozgraniczonych terenów: numer, symbol przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego
 - 7) ważne z punktu widzenia przestrzeni publicznych i kompozycji linie zabudowy (w tym lokalne dominanty, narożniki),
 - 8) granice planowanych podziałów nieruchomości, odzwierciedlające zasady scalania i podziałów w poszczególnych terenach,
 - 9) zarys istniejących budynków przeznaczonych docelowo do wyburzenia,
 - 10) zarys istniejących budynków przeznaczonych do zachowania,
 - 11) osie szpalerów istniejącej zieleni wysokiej do zachowania, uporządkowania, uzupełnienia,
 - 12) osie szpalerów projektowanej docelowej wysokiej zieleni,
 - 13) obowiązujące ogrodzenia terenów (działek),
 - 14) istniejący zbiornik wodny, do zachowania i rekultywacji,
 - 15) oznaczenia przeznaczenia terenu wg § 6 ust.1,
 - 16) obszary objęte zasięgiem stref **PP-1**, **PP-2** - ochrony okazu wierzb białych o wymiarach pomnikowych,
 - 17) obszary objęte zasięgiem strefy **SH-1** – ochrony konserwatorskiej „B”,
 - 18) obszary objęte zasięgiem stref **SH-2.1**, **SH-2.2** - rehabilitacji istniejącej zabudowy,
 - 19) obszary objęte zasięgiem strefy **SE-1** – obszaru górniczego KWK Polska,
 - 20) obszary objęte zasięgiem stref **SE-2.1**, **SE-2.2**, **SE-2.3** – przeznaczonych do rekultywacji,

- 21) obszary objęte zasięgiem strefy **SP-1** – przestrzeni publicznych,
- 22) tereny objęte stawką **30%**,
- 23) zasięg stref obsługi technicznej dla istniejącego i planowanego uzbrojenia terenu,
- 24) tereny przeznaczone do realizacji nowego projektowanego uzbrojenia,
- 25) istniejące stacje transformatorowe (do utrzymania i rozbudowy) –E,
- 26) planowane stacje transformatorowe (możliwa lokalizacja w granicach konkretnego terenu bez jednoznacznego wskazania miejsca) -E,

2. **Oznaczeniami nie stanowiącymi ustaleń planu** (będącymi jedynie informacją) są:

- 1) granice istniejących działek budowlanych i drogowych wg mapy zasadniczej w skali 1:1000,
- 2) numeracja istniejących działek budowlanych i drogowych,
- 3) zarys istniejących budynków, dla których plan nie definiuje kategoriycznych ustaleń,
- 4) osie planowanych ulic i ścieżek,
- 5) krawędzie planowanych dróg (jezdni),
- 6) krawędzie istniejących dróg (jezdni),
- 7) orientacyjne główne trasy rowerowe,
- 8) orientacyjne główne przejścia piesze i rowerowe (w tym ogólnomiejskiego systemu ścieżek pieszych i rowerowych),
- 9) orientacyjna powierzchnia w ha, podana dla każdego z rozgraniczonych terenów,
- 10) elementy istniejącego uzbrojenia terenu z wyszczególnieniem sieci i przyłączy G- gazowych, E- elektroenergetycznych, W-wodociągowych, K- kanalizacyjnych.

ROZDZIAŁ 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego realizowana jest w granicach obszaru objętego planem poprzez:

- 1) regulacje zawarte w ustaleniach planu, które są zgodne z ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Świętochłowice uchwalonym uchwałą Rady Miejskiej nr XLIII/275/97 z dnia 29.10.1997 roku, w szczególności w zakresie:
 - 1.1) utrzymania zgodności z generalnymi zasadami polityki przestrzennej, kontynuacji rozpoczętych procesów rekultywacji i restrukturyzacji terenów przemysłowych (była hałda), aktywizacji gospodarczej oraz realizacji w tej części miasta zabudowy usługowej o charakterze śródmiejskim,
 - 1.2) utrzymanie i rozwinięcie ogólnomiejskiego i dzielnicowego układu dróg publicznych klasy G i Z, uzupełnianego drogami wewnętrznymi,
 - 1.3) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z rehabilitacją założeń historycznych (tereny A3.1 i A4.4) oraz podniesieniem standardów zabudowy osiedlowej (tereny B2.1, B2.2),
 - 1.4) wprowadzenie na zrehabilitowanych terenach hałd (dotyczy jedynie jej północnej części) nowej zabudowy, wraz z utrzymaniem znacznego udziału w tych terenach powierzchni biologicznie czynnych,
 - 1.5) wprowadzenie funkcji usługowych aktywizujących przede wszystkim tereny przyległe bezpośrednio do ul. Śląskiej oraz w otoczeniu ronda Śląska – Wojska Polskiego – Metalowców,
 - 1.6) utrzymanie terenów o dominacji funkcji biologicznie czynnych należących do ogólnomiejskiego systemu zieleni, wraz z wyznaczeniem charakterystycznych ciągłych pasm terenów zieleni urządzonej ZP, w relacji wschód zachód,
- 2) wyodrębnienie i utrzymanie specyfiki trzech podstawowych **jednostek urbanistycznych**:
 - 2.1) **jednostka urbanistyczna A** – przestrzennie zdefiniowanej i ograniczonej przebiegami istniejących obrzeżnych ulic zbiorczych 4KDz, 5KDz i 6KDz i istniejącej ulicy głównej 2KDg, wraz z wyznaczeniem w jej granicach nowych obszarów przestrzeni publicznych, terenów komunikacyjnych oraz terenów o różnym przeznaczeniu,
 - 2.2) **jednostka urbanistyczna B** – przestrzennie zdefiniowanej i ograniczonej przebiegiem istniejących ulic głównych, 2KDg i 3KDg od strony zachodniej i 1KDg od strony północnej, od stron pozostałych ograniczonej granicą opracowania planu, wraz z korektami i uzupełnieniami istniejącego przeznaczenia i zagospodarowania,
 - 2.3) **jednostka urbanistyczna C** – przestrzennie ograniczonej przebiegami istniejącej ulicy zbiorczej 4KDz od strony północno zachodniej i ulicy głównej 3KDg od strony wschodniej, oraz granicą administracyjną miasta, wymagającej przede wszystkim koordynacji z

zagospodarowaniem terenów sąsiednich przyległych do granicy południowej, a położonych w granicach administracyjnych miasta Ruda Śląska.

- 3) Utrzymanie specyfiki oraz odrębności przestrzennej i funkcjonalnej **terenów** oznaczonych:
 - 3.1) symbolami **A1, A2, A5** – wykształcenie w tej części miasta lokalnego centrum dzielnicy Zgoda,
 - 3.2) symbolami **A3, A4** – rehabilitacja istniejącej zabudowy wraz z przekształceniem terenów i obiektów substandardowych oraz wprowadzeniem nowych usługowych funkcji ogólnomiejskich,
 - 3.3) symbolami **A6, A7** – utrzymanie i uporządkowanie stanu istniejącego jako docelowych miejskich rezerw inwestycyjnych,
 - 3.4) symbolem **A8** – utrzymanie i uporządkowanie stanu istniejącego wraz z lokalnymi zmianami przeznaczenia,
 - 3.5) symbolami **B1, B2** – uzupełnienia i przekształcenia w granicach istniejącej zabudowy usługowe i mieszkaniowej osiedlowej,
 - 3.6) symbolem **B3** – przekształcenia wraz ze zdefiniowaniem nowego przeznaczenia,
 - 3.7) symbolem **B4** oraz **B5** – przekształcenia wraz z wprowadzeniem usług i produkcji oraz utrzymaniem ogólnomiejskiego pasa zieleni,
 - 3.8) symbolem **B6** oraz **C1** – przekształcenia w dostosowaniu do specyfiki terenów, utrzymaniem istniejącego produkcyjnego przeznaczenia i wprowadzeniem usług.
- 4) utrzymanie równowagi pomiędzy terenami zurbanizowanymi zabudowanymi i niezabudowanymi, należącymi do ogólnomiejskiego systemu terenów zielonych,
- 5) rozwinięcie elementów należących do obszaru przestrzeni publicznych, poprzez lokalne poszerzenia linii rozgraniczających poszczególne ulice, cofnięcia obowiązujących linii zabudowy w stosunku do linii rozgraniczających tereny (drogi), w celu uzyskania przedpoli dla budynków usługowo mieszkaniowych, szczególnie w granicach terenów A2.2 i A5,
- 6) wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy, które gwarantują utrzymanie przewidywanych planem (i nie mniejszych) odległości pomiędzy budynkami sąsiednimi, zlokalizowanymi po obu stronach drogi, zapis ten dopuszcza cofnięcie obiektu budowlanego do wnętrza terenu,
- 7) wyznaczenie obowiązujących (nienaruszalnych) linii zabudowy,
- 8) wyznaczenie linii zabudowy nieprzekraczalnych i obowiązujących nie rozstrzyga o szerokości elewacji frontowych nowej zabudowy,
- 9) wyznaczenie linii i zespołów zieleni wysokiej istotnej dla kształtowania krajobrazu kulturowego tej części miasta.

ROZDZIAŁ 3

Ustalenie przeznaczenia terenów

§ 6

1. W planie wyznaczono tereny o różnym przeznaczeniu, definiując dla nich następujące podstawowe i uzupełniające przeznaczenie i użytkowanie terenów i budynków, oznaczone na rysunku planu za pomocą podstawowych barwnych oznaczeń graficznych i literowych oraz oznaczeń uzupełniających, wynikających ze specyfiki planu:
 - 1) **MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
 - 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zespolonej, szeregowej, grupowej),
 - 3) **MB** – tereny zabudowy mieszkaniowej zbiorowego zamieszkiwania (np. hotele, motele),
 - 4) **U** – tereny zabudowy usługowej (w tym):
 - **UE** – tereny usług oświaty,
 - **UH** – tereny usług handlu,
 - **UD** – tereny usług komunikacyjnych,
 - **UA** – tereny usług administracji,
 - **UG** – tereny usług gastronomii,
 - **US** – tereny usług sportu.

Uwaga: W przypadku gdy funkcja podstawowa lub uzupełniająca definiowana jest jedynie za pomocą symbolu **U** oznacza to, iż dopuszczone są wymienione wyżej przeznaczenia z wyłączeniem **UD**.
 - 5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej (w tym):
 - **ZP1** – parki,
 - **ZP2** – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
 - **ZP3** – skwery, zieleńce itp.,
 - **ZP4** – zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - **ZP5** – zieleń urządzona,
 - 6) **P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów (w tym):

- **PP1** – tereny działalności produkcyjnej o wysokiej i średniej intensywności zagospodarowania,
 - **PP2** – tereny działalności produkcyjnej o niskiej intensywności zagospodarowania,
 - **PP3** – tereny składów i magazynów - zagospodarowanie terenowe i kubaturowe,
- 7) **KD** - tereny dróg publicznych (w tym):
- **KDg** – drogi główne,
 - **KDz** – drogi zbiorcze,
- 8) **KDw** – tereny dróg wewnętrznych,
- 9) **KP** – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- 10) **KG** – tereny parkingów i garaży,
- 11) **KR** – tereny komunikacji szynowej tramwajowej (w tym):
- **KR1** - trasy,
 - **KR2** – pętle itp.
- 12) **TI** - tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) z budynkami i bez budynków.
2. Niezależnie od przeznaczenia i użytkowania podstawowego i uzupełniającego, w granicach każdej z działek położonych na wyodrębnionych i zestawionych w § 11, 12 i 13 terenach, może występować dodatkowo (bez jego jednoznacznego definiowania w planie) zagospodarowanie zintegrowane, a także obsługujące zdefiniowane przeznaczenia.
- Należą do niego kolejno:
- 1) komunikacja kołowa, przystosowana do transportu wynikającego z przeznaczenia terenu,
 - 2) komunikacja piesza i rowerowa,
 - 3) zintegrowane parkingi wewnętrzne, bilansujące w pełni potrzeby parkingowe dla nowego użytkowania, minimum 1 miejsce parkingowe na 50 m² pow. uż. (z wyłączeniem powierzchni pomocniczych) dla terenów U i MB oraz minimum 1 miejsce na mieszkanie dla terenów MW i MN,
 - 4) zintegrowane parkingi wewnętrzne dla użytkowania istniejącego, w ilości dostosowanej do możliwości terenowych poszczególnych działek ewidencyjnych,
 - 5) budynki pomocnicze (garaże, pomieszczenia gospodarcze itp.) o wysokości (K) 4,0 m, jeśli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
 - 6) zieleni uzupełniająca, izolacyjna towarzysząca obiektom budowlanym,
 - 7) drobne funkcje handlowe, usługowe, biurowe, administracyjne i usługi medyczne, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 15%, sumy wszystkich powierzchni użytkowych istniejących i projektowanych na danej działce budowlanej,
 - 8) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej i komunalnej, nie wymagające lub wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako samodzielne tereny o różnym przeznaczeniu.

§ 7

1. Dla wszystkich terenów niezależnie od ich przeznaczenia obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) wszystkie ustalenia zdefiniowane dla każdego wyznaczonego liniami rozgraniczającymi **terenu** obowiązują jednocześnie dla wszystkich występujących w jego granicach **istniejących i planowanych działek**, chyba że ustalenia szczegółowe w § 9, 11, 12, 13 stanowią inaczej,
 - 2) w granicach obszaru objętego planem nie przewiduje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 2000 m²,
 - 3) przyjmuje się, iż potrzeby parkingowe dla istniejących, w dniu wejścia w życie planu, terenów zainwestowanych, powinny być bilansowane w granicach istniejących nieruchomości, z dopuszczeniem możliwości parkowania w granicach terenów położonych w liniach rozgraniczających dróg oraz parkingów ogólnodostępnych,
 - 4) dla wszystkich nowych inwestycji realizowanych na terenach jeszcze nie zabudowanych (w dniu wejścia w życie uchwały planu), obowiązuje pełne bilansowanie potrzeb parkingowych bezpośrednio wewnątrz granic poszczególnych nieruchomości, wg ustaleń § 6 pkt. 2 ust. 3,
 - 5) ochrona istniejącej zieleni wysokiej - nie dotyczy przypadków, gdy zieleni ta utrudnia realizację funkcji podstawowych i uzupełniających, wycinkę drzew istniejących lub ich przesadzenia można dokonać na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - 6) przyjęte w planie ustalenia i wynikające z nich rozwiązania muszą zapewnić osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w budynkach i obiektach realizujących cele publiczne oraz obszarach przestrzeni publicznych, w tym:
 - 6.1) w terenach przeznaczonych pod komunikację: drogi, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, przystanki itp.,

- 6.2) w ogólnodostępnych terenach zielonych,
- 7) w granicach każdej działki budowlanej, muszą być zlokalizowane wydzielone pomieszczenia (miejsca) na przechowywanie odpadów komunalnych, dopuszcza się możliwość wyznaczenie wspólnych zintegrowanych miejsc dla kilku działek,
 - 8) ustala się zakaz składowania, dopuszcza się gromadzenie odpadów wytworzonych na własnej działce lub przeznaczonych do wykorzystania na niej, ilość i czas magazynowania muszą być uzasadnione stosowaną technologią wykorzystania lub wywozu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 9) zabudowa w sąsiedztwie granicy terenu od strony dróg publicznych i wewnętrznych oraz zdefiniowanych graficznie ścieżek pieszych i rowerowych została określona na rysunku planu w formie linii zabudowy, z dopuszczeniem zabudowy w granicy lub w innej podanej w planie odległości,
 - 10) zabudowa w sąsiedztwie granicy działki budowlanej w innych przypadkach niż wymienione powyżej:
 - 10.1) w odniesieniu do istniejących działek budowlanych zgodnych z docelowym przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym, dopuszcza się zabudowę w granicy pod warunkiem, iż nie jest to granica terenu i mogą być spełnione pozostałe przepisy prawa budowlanego i przepisów odrębnych,
 - 10.2) w odniesieniu do nowych, planowanych działek budowlanych, dopuszcza się zabudowę w granicy pod warunkiem, iż nie jest to granica terenu i w przypadkach gdy przedmiotem wystąpienia o pozwolenie na budowę jest zabudowa jednorodzinna szeregowa i bliźniacza lub ciągłe linie zabudowy (sekcje budynków).

ROZDZIAŁ 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8

1. Dla wszystkich terenów komunikacji obowiązują następujące ustalenia:
 - 1) Planowane docelowe rozwiązania komunikacyjne dostosowane są do zdefiniowanej planem, struktury urbanistycznej, z możliwością ich etapowania oraz dopuszczeniem utrzymania w okresie tymczasowym rozwiązań istniejących.
 - 2) Dla istniejących i projektowanych dróg, tras i pętli tramwajowej oraz terenów pieszych, dla których w planie zdefiniowano zapisy szczegółowe, plan wprowadza obligatoryjne (ciągłe) lub orientacyjne (przerywane) linie rozgraniczające.
 - 3) Plan pod względem funkcjonalnym i przestrzennym rozróżnia układ podstawowy, układ uzupełniający, układ wewnętrzny oraz układ wydzielonych ścieżek pieszych i rowerowych wraz z przynależnymi im liniami rozgraniczającymi.
 - 4) Niezależnie od statusu prawnego, układ wewnętrzny oraz wymienione ścieżki piesze i rowerowe należą do obszaru przestrzeni publicznych, bez prawa ograniczania możliwości poruszania się (dotyczy zarówno dopuszczonego ruchu kołowego jak i pieszego).
 - 5) Przedstawione i ustalone graficznie i parametrycznie linie rozgraniczające dróg, tras (pętli) mogą ulegać zmianom - zmniejszeniu (bez naruszania ustaleń planu), w przypadku nowelizacji przepisów odrębnych, pod warunkiem, iż działania te nie naruszają innych przepisów odrębnych oraz pozostałych ustaleń planu.
 - 6) Plan nie przesądza w sposób jednoznaczny i docelowy o zasadach organizacji ruchu (ulice jedno i dwukierunkowe) oraz o związanym z nią oznakowaniem poziomym i pionowym.
 - 7) Ruch rowerowy planowany jest w granicach istniejącego i planowanego układu drogowego oraz wzdłuż ścieżek pieszych i rowerowych (plan nie rozgranicza wszystkich możliwych tras, mogą być one docelowo indywidualnie doprojektowane również wewnątrz granic poszczególnych terenów).
 - 8) W zapisach szczegółowych dla dróg, tras oraz terenów pieszych i rowerowych ustalenia definiowane są jednocześnie dla całego terenu, bądź dla poszczególnych jej odcinków, dla których wprowadzono różne ustalenia lub odmienne parametry techniczne.
2. W planie dla poszczególnych dróg, tras i terenów pieszych i rowerowych, obowiązują ponadto następujące ustalenia, istotne z punktu widzenia planowanych procesów inwestycyjnych:
 - 1) Docelowo przejmują się na rzecz ww. terenów fragmenty działek położonych wewnątrz wyznaczonych w planie linii rozgraniczających (na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych).
 - 2) Wewnątrz linii rozgraniczających dróg i skrzyżowań winny być zlokalizowane wszelkie inwestycje związane z infrastrukturą drogową i techniczną, niezbędnymi obiektami

- inżynierskimi oraz urządzeniami ochrony środowiska.
- 3) Poza graficznie zdefiniowanymi w niniejszej uchwale drogami, należy zapewnić swobodny dojazd, dostęp do każdej nieruchomości gruntowej w sposób gwarantujący bezpieczeństwo pożarowe, dojazd karetki pogotowia i innych pojazdów uprzywilejowanych, jak również lokalizację miejsc parkingowych umożliwiających prawidłową realizację ustaleń planu.
 - 4) Szczegółowe parametry techniczne dróg zdefiniowane w obowiązujących przepisach, stosuje się obligatoryjnie dla projektowanych - nowych dróg publicznych oraz wyznaczonych graficznie nowych dróg wewnętrznych.
 - 5) W odniesieniu do dróg istniejących, należy dążyć do uzyskania parametrów technicznych (szerokość dróg w liniach rozgraniczających) zdefiniowanych w obowiązujących przepisach, z dopuszczeniem odstępstw (z uwagi na faktyczny stan zagospodarowania i charakter własności terenów zurbanizowanych oraz trudne warunki terenowe).
 - 6) 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.
 - 7) Dla dróg układu wewnętrznego oraz ścieżek pieszych i rowerowych plan dopuszcza realizację przekroju drogi jednoprzestrzennej, to jest bez wydzielania chodników krawężnikami.
 - 8) Wprowadza się zakaz zabudowy wewnątrz linii rozgraniczających dróg (nie dotyczy wiat, zadaszeń dla przystanków komunikacji zbiorowej, kiosków oraz szczególnych przypadków).
 - 9) Istniejące w liniach rozgraniczających dróg: budynki, obiekty inżynierskie i urządzenia nie związane z gospodarką drogową lub obsługą ruchu, które nie powodują zagrożenia i utrudnień ruchu drogowego i nie zakłócają wykonywania zadań zarządcy drogi, mogą pozostać w dotychczasowym stanie, ich przebudowa lub remont wymaga każdorazowo zgody zarządcy drogi.
 - 10) W terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg, należy zapewnić ogólnodostępne miejsca parkingowe, stosownie do ustalonej funkcji drogi oraz przeznaczenia terenów przyległych.
 - 11) Nakłada się obowiązek odwodnienia ulic do istniejącej lub projektowanej kanalizacji z dopuszczeniem w uzasadnionych przypadkach odwodnienia do rowów (pod warunkiem spełnienia wszystkich wymogów określonych w przepisach odrębnych).
 - 12) Zieleni wysoka istniejąca, zlokalizowana wewnątrz linii rozgraniczających drogi podlega generalnie ochronie, z wyłączeniem:
 - 12.1) sytuacji sprzecznych z ustawowymi przesądzeniami sformułowanymi dla „pasów zieleni”,
 - 12.2) wymagającej wycięcia z uwagi na jej stan techniczny (dot. m.in. dorosłych topoli - zagrożenie bezpieczeństwa),
 - 12.3) przypadków utrudniających realizację ustaleń planu zdefiniowanych dla przyległych terenów.
 - 13) Zieleni projektowana w pasie drogowym powinna być realizowana kompleksowo z inwestycjami drogowymi i infrastrukturalnymi, zaleca się wprowadzenie maksymalnej ilości zieleni wewnątrz linii rozgraniczających drogi.

§ 9

1. Do terenów dróg publicznych **układu podstawowego** należą tereny o symbolach **1KDg, 2KDg, 3KDg, 4KDz, 5KDz, 6KDz**, dla których obowiązują:

- 1) **1KDg - droga publiczna –główna (fragment ul. Wojska Polskiego).**

- 1.1) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) **ZP2**- zieleni towarzysząca obiektom budowlanym,
- b) **KP** - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- c) **TI** – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

- 1.2) Ustalenia:

- a) droga publiczna istniejąca, dwie rozdzielone jezdnie, po dwa pasy ruchu, w pasie rozdzielającym dwutorowa linia tramwajowa,
- b) linie rozgraniczające normatywne 31 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległe tereny: B1, B2.1 i B2.2,
- c) dopuszcza się bezpośrednio obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenu B 2.1 (istniejący sięgacz),
- d) postój pojazdów wyłącznie na pasach lub zatokach postojowych,
- e) realizacja w pasie drogowym chodników i ścieżek rowerowych,
- f) uzupełnienie zieleni przyulicznej, zieleni o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym,

- g) koordynacja z rozwiązaniami zdefiniowanymi dla terenu o symbolu 143/3-4, wyznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego śródmieścia miasta Świętochłowice – część południowa,
- h) strefy: SE-1, SP-1.

2) 2KDg.- droga publiczna – główna (fragment ul. Śląskiej).

2.1) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) **ZP2**- zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- b) **KP** - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- c) **KR1** - tereny komunikacji szynowej tramwajowej - trasy,
- d) **TI** – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

2.2) Ustalenia:

- a) droga publiczna istniejąca do przebudowy, dwie rozdzielone jezdnie, po dwa pasy ruchu, od zachodu dwutorowa linia tramwajowa,
- b) wydzielone torowisko tramwajowe po zachodniej stronie jezdni (przełożenie istniejących torów), wraz z zabezpieczeniami (barierki itp.),
- c) automatyczna sygnalizacja świetlna dla tramwaju na wszystkich skrzyżowaniach (rondach) z drogami kołowymi,
- d) lokalizacja przystanków w sąsiedztwie terenów A1.1 i A 7.1,
- e) linie rozgraniczające normatywne od 45m, w (części południowej) do 70 m (w części północnej), skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległe tereny: A1.1, A1.2, A7.1, A7.2, B2.2, B2.4, B3.2, B3.3, B4, B5 i B6,
- f) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów B2.2,
- g) zapewnienie wszystkich relacji skrzyżowań z 7KDz i 18KDw,
- h) powiązanie z 3KDg, 4KDz, 13KDw i 1KDg, 6KDz, ul. Metalowców poprzez skrzyżowania o ruchu okrężnym typu rondo /WW1 i WW3/,
- i) powiązania na prawoskręty z 11KDw, 19KDw i 20KDw,
- j) postój pojazdów wyłącznie na pasach lub w zatokach postojowych,
- k) w pasie drogowym obustronne chodniki i ścieżki rowerowe (co najmniej jednostronne),
- l) realizacja zieleni przyulicznej, zieleń o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym w ramach kompleksowych projektów drogowych,
- ł) strefy: SE-1, SP-1.

3) 3KDg - droga publiczna – główna istniejąca (fragment ul. Ks. Tunkla).

3.1) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) **ZP2**- zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- b) **KP** - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- c) **TI** – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3.2) Ustalenia:

- a) droga publiczna istniejąca, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- b) linie rozgraniczające normatywne 40 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległe tereny C1.1 i B6,
- c) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów C1.1 i B6,
- d) powiązanie z 2KDg, 4KDz, 13KDw poprzez skrzyżowania o ruchu okrężnym typu rondo /WW3/,
- e) postój pojazdów wyłącznie na pasach postojowych,
- f) w pasie drogowym obustronne chodniki i jednostronna ścieżka rowerowa,
- g) realizacja zieleni przyulicznej, zieleń o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym w ramach kompleksowych projektów drogowych,
- h) koordynacja w zakresie założeń planistycznych i kompleksowych projektów drogowych z Gminą Ruda Śląska,
- i) strefy: SE-1, SP-1.

4) 4KDz - droga publiczna – zbiorcza istniejąca (fragment ul. Śląskiej).

4.1) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) **ZP2** - zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- b) **KP** - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- c) **KR1** - tereny komunikacji szynowej tramwajowej - trasy,

d) **TI** – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

4.2) Ustalenia:

- a) droga publiczna istniejąca, jedna jezdnia, dwa do czterech pasów ruchu,
- b) wydzielone torowisko tramwajowe po północnej stronie jezdni (przełożenie istniejących torów), wraz z zabezpieczeniami (barierki itp.),
- c) automatyczna sygnalizacja świetlna dla tramwaju na skrzyżowaniu z 5KDz,
- d) lokalizacja przystanków w sąsiedztwie pętli,
- e) linie rozgraniczające normatywne od 23 m do 45 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległe tereny: A8.2, A8.3, A8.4, C1.1, C1.2 i C1.3,
- f) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów: C1.2 i C1.3,
- g) postój pojazdów wyłącznie na pasach lub zatokach postojowych,
- h) w pasie drogowym obustronne chodniki i ścieżki rowerowe,
- i) realizacja zieleni przyulicznej, zieleni o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym w ramach kompleksowych projektów drogowych,
- j) linie rozgraniczające tereny 4KDz i A8.4 mają charakter orientacyjny i ich ślad może podlegać korekcie i uszczegółowieniu na etapie opracowania kompleksowego projektu pętli tramwajowej,
- k) koordynacja w zakresie założeń planistycznych i kompleksowych projektów drogowych z Gminą Ruda Śląska,
- l) strefy: SE-1, SP-1.

5) **5KDz - droga publiczna – zbiorcza istniejąca (ul. Ceramiczna).**

5.1) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) **ZP2** - zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- b) **KP** - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- c) **TI** – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

5.2) Ustalenia:

- a) droga publiczna istniejąca do przebudowy, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- b) linie rozgraniczające normatywne od 20 do 38 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległe tereny: A6.1, A6.2, A8.1, A8.3 i A8.4,
- c) przebudowa geometrii jezdni w rejonie skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego i projektowaną 7KDz,
- d) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów A6.1,
- e) postój pojazdów wyłącznie na pasach lub zatokach postojowych,
- f) w pasie drogowym obustronne chodniki i jednostronna ścieżka rowerowa,
- g) realizacja zieleni przyulicznej, zieleni o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym w ramach kompleksowych projektów drogowych,
- h) linie rozgraniczające tereny 5KDz i A8.4 mają charakter orientacyjny i ich ślad może podlegać korekcie i uszczegółowieniu na etapie opracowania kompleksowego projektu pętli tramwajowej,
- i) koordynacja z Gminą Ruda Śląska w zakresie przebudowy skrzyżowania z ul. Wojska Polskiego, uzbrojenia, oświetlenia, chodnika po śladzie zlikwidowanej kolejki,
- j) strefy: SE-1, SP-1.

6) **6KDz - droga publiczna – zbiorcza istniejąca (fragment ul. Wojska Polskiego).**

6.1) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) **ZP2** - zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- b) **KP** - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
- c) **TI** – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

6.2) Ustalenia:

- a) droga publiczna istniejąca, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
- b) linie rozgraniczające poza normatywne od 15m do 38 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległe tereny: A1.1, A2.1, A3.1, A3.2, A4.4,
- c) przebudowa geometrii jezdni w rejonie skrzyżowania z ul. Ceramiczną i projektowaną 7KDz,
- d) dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek położonych w granicach terenów: A1.1, A2.1 i A3.1,
- e) postój pojazdów wyłącznie na pasach lub zatokach postojowych,
- f) w pasie drogowym obustronne chodniki i jednostronna ścieżka rowerowa,

- g) realizacja zieleni przyulicznej, zieleń o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym w ramach kompleksowych projektów drogowych,
 - h) strefy: SE-1, SP-1.
2. Do terenów dróg publicznych **układu uzupełniającego** należą tereny o symbolach **7KDz**, dla których obowiązują:
- 1) **7KDz - droga publiczna – zbiorcza projektowana.**
 - 1.1) Przeznaczenie uzupełniające:
 - a) **ZP2** - zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
 - b) **KP** - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
 - c) **TI** – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
 - 1.2) Ustalenia:
 - a) droga publiczna nowoprojektowana, jedna jezdnia, dwa pasy ruchu,
 - b) linie rozgraniczające normatywne 20 m, skoordynowane z przebiegiem linii rozgraniczających przyległe tereny: A1.2, A4.1, A4.2, A4.4, A5, A6.2, A6.3 i A7.1,
 - c) bezpośrednia obsługa komunikacyjna działek położonych w granicach terenów A4.1 i A4.4,
 - d) postój pojazdów wyłącznie na pasach postojowych,
 - e) w pasie drogowym obustronne chodniki i jednostronna ścieżka rowerowa,
 - f) realizacja zieleni przyulicznej, zieleń o charakterze kompozycyjnym i izolacyjnym w ramach kompleksowych projektów drogowych,
 - g) strefy: SE-1, SP-1.
3. Do terenów dróg **układu wewnętrznego** należą tereny o symbolach **8KDw, 9KDw, 10KDw, 11KDw, 12KDw, 13KDw, 14KDw, 15KDw, 16KDw, 17KDw, 18KDw, 19KDw, 20KDw, 21KDw, 22KDw, 23KDw.**
- 1) Dla wszystkich terenów wymienionych powyżej w ust.3 obowiązują:
 - 1.1) Przeznaczenie podstawowe:
KDw – drogi wewnętrzne (istniejące lub nowo projektowane),
 - 1.2) Przeznaczenie uzupełniająca:
 - a) **ZP2** - zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
 - b) **KP** - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
 - c) **TI** – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
 - 1.3) Ustalenia:
 - a) linie rozgraniczające odpowiednio od 10 do 20m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla odcinków projektowanych wytycza się obowiązujące i orientacyjne linie rozgraniczające,
 - c) dla odcinków istniejących i rezerwowych (14KDw) przebiegi obowiązujących i orientacyjnych linii rozgraniczających dostosowuje się do istniejących granic przyległych do ulic nieruchomości oraz do istniejącego zagospodarowania,
 - d) zapewnia się bezpośrednią obsługę komunikacyjną dla wszystkich przyległych do drogi terenów (działek),
 - e) dopuszcza się pośrednią obsługę działek położonych w drugiej linii, poprzez tereny: A4.2 i A6.3,
 - f) wprowadza się indywidualne rozwiązania oświetlenia ulicznego,
 - g) wprowadza się indywidualne rozwiązania zieleni wysokiej,
 - h) strefy: SE-1, SP-1.
 - 1.4) Ponadto:
 - a) w pasie drogowym drogi 8KDw dopuszczona realizacja prostokątnych miejsc parkingowych wraz ze szpalerem zieleni wysokiej od zachodu,
 - b) linie rozgraniczające dla drogi 8KDw i 10KDw - 20 m,
 - c) w pasie drogowym drogi 10KDw lokalizacja prostokątnych miejsc parkingowych od północy,
 - d) w pasie drogowym drogi 10KDw lokalizacja szpalera zieleni wysokiej od północy,
 - e) poszerzenie pasa drogowego drogi 13KDw na odcinku dojazdowym do skrzyżowania WW3 do 25 m,
 - f) linie rozgraniczające dla drogi 13KDw, 14KDw, 15KDw - 15 m,
 - g) do momentu realizacji drogi 14KDw wykorzystanie jej pasa drogowego jako rezerwy terenowej z dopuszczeniem wyprzedzającej realizacji nowych elementów infrastruktury technicznej i zieleni w sposób nie uniemożliwiający realizacji drogi 14KDw,
 - h) dopuszcza się lokalizację równoległych miejsc parkingowych, pasów parkowania lub zatok parkingowych wzdłuż jezdni w pasie drogowym drogi 14KDw i 15KDw,

- i) w pasie drogowym drogi 14KDw i 15KDw lokalizacja szpaleru zieleni wysokiej od wschodu,
- i) linie rozgraniczające dla drogi 12KDw, 18KDw i 22KDw - 12 m,
- k) zakończenie odcinka drogi 21KDw placem nawrotowym o średnicy 20m.

4. W planie nie wyznaczono graficznie samodzielnych ścieżek pieszych i wyznaczono tylko główne trasy ścieżek rowerowych. Przebiegi ścieżki przewidziano wewnątrz linii rozgraniczających poszczególne drogi, dopuszczając ich lokalizację w wyznaczonych wzdłuż szeregu dróg pasach zieleni ZP2. Ich przebieg może ulegać modyfikacji na etapie realizacji kompleksowych projektów drogowych wraz z zielenią towarzyszącą.

ROZDZIAŁ 5

Zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 10

1. W planie każdy z terenów o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania, wyodrębniono za pomocą dwu rodzajów linii rozgraniczających:
 - 1) obowiązujących – o jednoznacznym niezmiennym przebiegu,
 - 2) orientacyjnych – które mogą być korygowane w ramach projektu podziału, jedynie w przypadku gdy projekt podziału dokonywany jest jednocześnie dla całego terenu i nie narusza on pozostałych ustaleń planu i przepisów odrębnych.
2. W rysunku planu, w granicach terenów o symbolach A1.1, A1.2, A2.1, A2.2, A3.1, A4.1, A4.3, A5, A8.1, A8.2, B1, B2.1, B2.3, B3.1, B3.2, B3.3, B3.4, B4, B6, C1.1, C1.2, C1.3 wyznaczono nieprzekraczalne lub obowiązujące linie zabudowy, prowadzone z reguły równoległe do linii rozgraniczających tereny (uwzględniające kąty widoczności, kompozycję oraz lokalną specyfikę) z podanymi charakterystycznymi odległościami w metrach.
3. W planie dla każdego z terenów, wyznaczonych w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, obowiązują indywidualne ustalenia parametryczne i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zdefiniowane poniżej w ust. 4 i zestawione w §11-13.
4. Dla każdego z wyodrębnionych terenów zdefiniowano:
 - 1) **niepowtarzalny symbol terenu**,
 - 2) **obowiązujące podstawowe przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć, iż dla każdego terenu wyznaczonego obowiązującymi i orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi, zdefiniowane przeznaczenie ma charakter dominujący, oznacza to, iż definiowane przeznaczenie odnosi się co najmniej do 51% powierzchni terenu lub co najmniej 51% wszystkich powierzchni użytkowych wszystkich budynków (istniejących i planowanych), położonych w obrębie terenu (działki budowlanej),
 - 3) **dopuszczone uzupełniające przeznaczenie terenu** - należy przez to rozumieć, iż dla każdego terenu (poza zdefiniowanym przeznaczeniem podstawowym) mogą również występować inne przeznaczenia, funkcje oraz sposoby użytkowania,
 - 4) **procent terenów zabudowanych** - należy przez to rozumieć parametr (Pz), określony indywidualnie dla każdego z wyodrębnionych w planie terenów, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni zabudowy (liczonych w zewnętrznym obrysie murów) do jego powierzchni terenu (przemnożony przez 100%),
 - 5) **procent terenów biologicznie czynnych** – należy przez to rozumieć parametr (Pb), określony indywidualnie dla każdego z wyodrębnionych w planie terenów, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych do jego powierzchni terenu (przemnożony przez 100%),
 - 6) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr (In), określony indywidualnie dla każdego terenu, będący ilorazem: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych wszystkich budynków (liczonych w zewnętrznym obrysie murów), do jego powierzchni terenu,
 - 7) **wysokość zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynków zdefiniowaną za pomocą jednego lub kilku parametrów tj.: ilości kondygnacji nadziemnych (z dopuszczeniem lokalnych obniżeń) oraz określonych (w metrach od poziomu terenu) maksymalnej wysokości linii gzymsów wieńczących (G) i (lub) poziomu kalenicy (K), z dopuszczeniem podpiwniczenia i poddaszy użytkowych,
 - 8) **forma dachów** - definiowana jest dla każdego z terenów, z dopuszczeniem w indywidualnych

- przypadkach realizacji innych niż wymienione formy dachów,
- 9) **substandardowa zabudowa** – zabudowa odbiegająca swoim charakterem (materiałowo, funkcjonalnie, itp.) od zasad sztuki budowlanej, lub zdekapitalizowane w stopniu nie pozwalającym na wykonanie remontu, czy podwyższenia standardu, powodująca degradację otoczenia i obniżenie jego estetyki,
 - 10) **przedpole** - są to tereny położone pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulice a pierzejami (elewacjami frontowymi) 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 należy traktować jako tereny ogólnodostępne.
5. Dla działek zabudowanych (w dniu wejścia w życie uchwały planu) dopuszcza się indywidualne parametry Pz, Pb, In oraz G i K wynikające z aktualnego stanu ich zagospodarowania, a w przypadku nowych inwestycji: Pz nie powinno przekroczyć max. 60% powierzchni przedmiotowej działki, a Pb nie powinno przekroczyć min. 20% powierzchni przedmiotowej działki, In nie jest definiowane, G i K zgodnie z podanymi indywidualnie dla konkretnego terenu parametrami.

§ 11

Dla poszczególnych terenów położonych w granicach **jednostki urbanistycznej „A”** ustala się:

1. Dla terenu o symbolu **A1.1** – (1,9141 ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

U - tereny zabudowy usługowej,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

KG – tereny parkingów i garaży,

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

KDw – tereny dróg wewnętrznych,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,

b) ustalenia dla strefy **SE-1**,

c) dojazd bezpośredni z dróg 6KDz, 8KDw i 11KDw,

d) zagospodarowanie przedpoli planowanej zabudowy usługowej (pomiędzy linią rozgraniczającą teren a linią zabudowy),

f) zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu wraz z dostosowaniem go do docelowego sposobu zagospodarowania,

g) zabudowa w granicy działki i granicy terenu od strony ulicy 6KDz i 8KDw,

3.2) zakazy:

a) lokalizacja wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w granicy terenu,

b) docelowe utrzymanie istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,

c) pełne grodzenie nieruchomości,

3.3) dopuszczenia:

a) lokalizacja stacji paliw, salonów samochodowych itp. w ramach przeznaczenia U,

b) wyburzenie istniejących obiektów, o ile nie podlegają one ochronie ze względów konserwatorskich i wartości kulturowych,

c) lokalizacja dziedzińców, przejść pieszych, pasaży, przestrzeni publicznych zintegrowanych z zabudową, o ograniczonej czasowo dostępności (zamykanych w godzinach nocnych itp.),

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

a) Pz – maks. 50 %,

b) Pb – min. 35 %,

c) In od 0,4 do 0,8,

d) zabudowa 3 kondygnacyjna (G) do 11 m,

e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%,

f) wyprzedzające wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej (wraz z bilansem w granicy terenu), poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (uzgadniane z wydającym ww. decyzję).

2. Dla terenu o symbolu **A1.2** – (0,6923 ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- UD** - tereny usług komunikacyjnych,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
UH – tereny usług handlu,
KG – tereny parkingów i garaży,
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
ZP4 – zieleń o charakterze izolacyjnym,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).
- 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z dróg 8KDw i 11KDw,
 - d) integracja przestrzenna z terenami A1.1 i 11KDw,
 - e) nasadzenie drzew i krzewów pełniących funkcję izolacyjną,
- 3.2) zakazy:
- a) lokalizacja obiektów substandardowych powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżających jego estetykę,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) zabudowa w granicy działki,
 - b) wygrozdzenie od strony 8KDw i 11KDw ogrodzeniami transparentnymi (siatki, kraty stalowe itp.),
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.50 %,
 - b) Pb – min. 35 %,
 - c) In od 0,4 do 0,8,
 - d) zabudowa 2 kondygnacyjna (G) do 10 m,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.
3. Dla terenu o symbolu **A2.1** – (0,6973 ha) obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
U – tereny zabudowy usługowej,
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
KDw – tereny dróg wewnętrznych,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
- 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z dróg 6KDz, 8KDw i 16KDw,
 - d) kompleksowe zagospodarowanie terenów wyznaczonych jako przestrzenie publiczne wraz z uwzględnieniem elementów małej architektury, oświetlenia, posadzek, zieleni komponowanej oraz uzbrojeniem terenu,
 - e) modernizacja nawierzchni i realizacja oświetlenia zgodnie z parametrami jak dla wewnętrznego ciągu pieszo jezdni (dotyczy wewnętrznej ulicy Mielęckiego) wraz z obsługą działek od strony południowej,
 - f) zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu wraz dostosowaniem go do docelowego sposobu zagospodarowania,
- 3.2) zakazy:
- a) docelowe utrzymanie istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) lokalizacja wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w granicy z terenami KD,
 - c) ograniczanie dostępności ulicy Mielęckiego,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) zabudowa w granicy działki i granicy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zachowanie istniejących budynków,
 - c) wyburzenie istniejących obiektów o ile nie podlegają one ochronie ze względów konserwatorskich i wartości kulturowych,

- d) dodatkowe funkcje usługowe w parterach dostępne bezpośrednio od strony 6KDz i 8KDw,
e) wygródenie nieruchomości od strony ul. Mielęckiego, drogi 8KDw i 16KDw ogrodzeniem transparentnym i między sobą prostopadle do drogi 6KDz ogrodzeniami,
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- Pz – maks.50 %,
 - Pb – min. 35 %,
 - In od 0,8 do 2,0,
 - zabudowa 3 kondygnacyjna (G) do 12 m,
 - dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5% lub dwuspadowy o nachyleniach 20-45 stopni.
4. Dla terenu o symbolu **A2.2 – (1,4369ha)** obowiązują:
- Przeznaczenie podstawowe:
U - tereny zabudowy usługowej,
 - Przeznaczenie uzupełniające:
ZP2 – zielen towarzysząca obiektom budowlanym,
KDW – tereny dróg wewnętrznych,
KP - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).
 - Ustalenia:
 - nakazy:
 - zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,
 - ustalenia dla stref: **SE-1**, **SP-1** (część),
 - dojazd bezpośredni z dróg 8KDw, 10KDw i 16KDw,
 - kompleksowe zagospodarowanie terenów wyznaczonych jako przestrzenie publiczne wraz z uwzględnieniem elementów małej architektury, oświetlenia, posadzek, zieleni komponowanej oraz uzbrojeniem terenu,
 - zagospodarowanie przedpoli planowanej zabudowy usługowej (pomiędzy linią rozgraniczającą teren a linią zabudowy) jako fragmentów zaliczanych do przestrzeni publicznych,
 - zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu wraz zaadaptowaniem go do sposobu zagospodarowania,
 - zakazy:
 - lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w granicy z terenami KD,
 - utrzymanie istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - pełne grodenie nieruchomości,
 - dopuszczenia:
 - zabudowa w granicy działki,
 - lokalizacja dziedzińców, przejść pieszych, pasaży, przestrzeni publicznych zintegrowanych z zabudową, o ograniczanej czasowo dostępności (zamykanych w godzinach nocnych itp.),
 - nowe podziały prostopadle do drogi 8KDw i 10KDw o szerokości frontu działki min. 35 m (4 do 6 działek),
 - ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
 - Pz – maks.40 %,
 - Pb – min. 40 %,
 - In od 0,8 do 2,0,
 - zabudowa 3 kondygnacyjna (G) do 12 m,
 - dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5% lub dwuspadowy o nachyleniach 20-45 stopni.
5. Dla terenu o symbolu **A3.1 – (1,5495 ha)** obowiązują:
- Przeznaczenie podstawowe:
UE - tereny usług oświaty,
MB- tereny zabudowy mieszkaniowej zbiorowego zamieszkiwania (np. hotele, motele)
UH – tereny zabudowy usługowej,
UA – tereny usług administracji
MW – *tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej nr VIII/110/11 z dnia 29 czerwca 2011r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 185 poz. 3471 z dnia 23 sierpnia 2011r. (wejście w życie 06.09.2011)*
 - Przeznaczenie uzupełniające:

UG - tereny usług gastronomii
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
KDw – tereny dróg wewnętrznych,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla stref: **SE-1, SH2.2**,
- c) dojazd bezpośredni z dróg 6KDz, 16KDw oraz pośrednio z 9KDw,
- d) przeznaczeniem podstawowym może stać się **UE, MB, UH** lub **UA**,
- e) kompleksowe zagospodarowanie nieruchomości nie wyodrębnionych od strony terenu A3.2 i drogi 6KDz jako przedpoli w postaci rozwiązań terenowych: posadzek, elementów małej architektury, oświetlenia, zieleni komponowanej,
- f) uporządkowanie poszczególnych działek,
- g) integracja przestrzenna i funkcjonalna z terenem A3.2,
- h) utrzymanie istniejącej zieleni wysokiej i uzupełnienie jej,

3.2) zakazy:

- a) lokalizacji wolnostojących garaży i budynków gospodarczych,
- b) docelowego utrzymania istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,

3.3) dopuszczenia:

- a) zabudowa w granicy działki,
- b) zachowanie istniejących budynków,
- c) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę obiektów o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,
- d) wyburzenie istniejących obiektów, o ile nie podlegają one ochronie ze względów konserwatorskich i wartości kulturowych,
- e) wyodrębnienie nieruchomości z zagospodarowaniem o przeznaczeniu **MB, UE** i **UA** ogrodzeniem transparentnym (siatki itp.),

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) P_z – maks.30 %,
- b) P_b – min. ~~40%~~ 30% - zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej nr VIII/110/11 z dnia 29 czerwca 2011r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 185 poz. 3471 z dnia 23 sierpnia 2011r. (wejście w życie 06.09.2011),
- c) I_n od 0,4 do ~~0,8~~ 1,2 - - zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej nr VIII/110/11 z dnia 29 czerwca 2011r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego nr 185 poz. 3471 z dnia 23 sierpnia 2011r. (wejście w życie 06.09.2011),
- d) zabudowa 2 kondygnacyjna (G) do 12 m,
- e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5% lub dwuspadowy o nachyleniach 20-45 stopni.

6. Dla terenu o symbolu **A3.2** – (0,4731 ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

KP - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

UH – tereny zabudowy usługowej,

ZP3 – skwery, zieleńce itp.,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla stref: **SE-1, SP-1**,
- c) dojazd bezpośredni z drogi 9KDw,
- d) dominacja ruchu pieszego, placów i skwerów wraz z zielenią uzupełniającą,
- e) docelowo wyodrębnić samodzielne działki gruntowe,
- f) kompleksowe zagospodarowanie terenu wraz z realizacją nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni urządzonej, oświetlenia itp. w ramach indywidualnych projektów,
- g) nasadzania nowych drzew i zieleni niskiej,
- h) zachowanie integracji z istniejącą i projektowaną w A3.1 zabudową,

- 3.2) zakazy:
- a) ograniczanie dostępności lub grodzenie terenu,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) wprowadzenie wydzielonych terenów do parkowania,
 - b) lokalizacja dojazdów na teren A3.1 z drogi 9KDw,
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.10 %,
 - b) Pb – min. 60 %,
 - c) In od 0,0 do 0,1,
 - d) zabudowa 1 kondygnacyjna (K) do 4 m,
 - e) dachy dwuspadowe o nachyleniach 20-45 stopni lub wielospadowy o nachyleniach 20-45 stopni,
 - f) wyprzedzające wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej dla całego terenu (wraz z bilansem w granicy terenu), poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (uzgadniane z wydającym ww. decyzję).

7. Dla terenu o symbolu **A4.1 – (0,7620 ha)** obowiązują:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- UD** - tereny usług komunikacyjnych,
 - UH** – tereny usług handlu,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- KG** - tereny parkingów i garaży,
 - ZP2** – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
 - ZP4** - zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - TI** – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).
- 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 7KDz,
 - d) przeznaczeniem podstawowym może stać się **UD** lub **UH**,
 - e) zabudowa w granicy działki i granicy terenu od strony terenu A4.2,
 - f) nasadzenie drzew i krzewów pełniących funkcję izolacyjną od strony terenu A4.3 i A4.4,
 - g) wygrodzenie od strony terenu A4.3 ogrodzeniem trwałym,
- 3.2) zakazy:
- a) lokalizacji obiektów substandardowych powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżających jego estetykę,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) nowe podziały terenu A4.1 prostopadle do drogi 7KDz o szerokości frontu działki min. 35 m (2 do 3 działek),
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.50 %,
 - b) Pb – min. 35 %,
 - c) In od 0,1 do 0,8,
 - d) zabudowa 3 kondygnacyjna (G) do 11 m,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.

8. Dla terenu o symbolu **A4.2 – (0,3066 ha)** obowiązują:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- ZP2** – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- ZP3** - skwery, zieleńce itp.,
 - TI** – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
- 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla stref: **SE-1**, **SP-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 15KDw,

- d) dominacja ruchu pieszego, ścieżki piesze i rowerowe wraz z przyległymi terenami zielonymi, z utrzymaniem proporcji powierzchni zielonych min. 70 % pow. terenu,
 - e) docelowo dla terenów wyodrębnić samodzielne działki gruntowe,
 - f) kompleksowe zagospodarowanie terenu wraz a realizacją nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni urządzonej, oświetlenia itp. w ramach indywidualnych projektów,
 - g) nasadzania nowych drzew i zieleni niskiej,
 - h) zachowanie integracji z projektowaną w A4.3 zabudową,
- 3.2) zakazy:
- a) zabudowa,
 - b) lokalizacja wjazdów do działek położonych w terenach przyległych A4.1,
 - c) ograniczanie dostępności lub grodzenie terenu,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) wprowadzenie wydzielonych terenów do parkowania,
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.0 %,
 - b) Pb – min. 95 %.
9. Dla terenu o symbolu **A4.3** – (1,3974 ha) obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
U – tereny zabudowy usługowej,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
KDw - tereny dróg wewnętrznych,
KP – tereny komunikacji pieszej i rowerowej,
TI – tereny infrastruktury technicznej z (bez wyszczególniania).
 - 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 9KDw,
 - d) powiązanie funkcjonalne i przestrzenne z terenem A4.4,
 - e) zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu wraz z dostosowaniem go do docelowego sposobu zagospodarowania,
- 3.2) zakazy:
- a) docelowego utrzymania istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) lokalizacja wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w granicy z terenami KD,
 - c) zabudowa w granicy od strony zachodniej i południowej,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) zabudowa w granicy działki,
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.50 %,
 - b) Pb – min. 35 %,
 - c) In od 0,4 do 2,0,
 - d) zabudowa 3 kondygnacyjna (G) do 12 m,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%,
 - f) wyprzedzające wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej (wraz z bilansem w granicy terenu), poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (uzgadniane z wydającym ww. decyzję).
10. Dla terenu o symbolu **A4.4** – (2,7406 ha) obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
U – tereny zabudowy usługowej,
KG - tereny parkingów i garaży,
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
KDw - tereny dróg wewnętrznych,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla stref: **SE-1, SH-1, SH-2.1**,
- c) dojazd bezpośredni z dróg 9KDw i 7KDz,
- d) modernizację nawierzchni i realizację oświetlenia ulic wewnętrznych w A4.4 zgodnie z parametrami jak dla ulic dojazdowych,
- e) powiązanie funkcjonalne i przestrzenne z terenem A4.3,
- f) zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu wraz dostosowaniem go do docelowego sposobu zagospodarowania,

3.2) zakazy:

- a) docelowego utrzymania istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- b) lokalizacja wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w granicy z terenami KD,

3.3) dopuszczenia:

- a) zabudowa w granicy działki i granicy terenu,
- b) zachowanie istniejących budynków,
- c) wyburzenie istniejących obiektów o ile nie podlegają one ochronie ze względów konserwatorskich i wartości kulturowych,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) Pz – maks.50 %,
- b) Pb – min. 25 %,
- c) In od 0,8 do 2,0,
- d) zabudowa 3 kondygnacyjna (G) do 12 m,
- e) dachy dwuspadowe o nachyleniu 20-45 stopni lub wielospadowe o nachyleniach 20-45 stopni.

11. Dla terenu o symbolu **A5** – (1,6176 ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

U – tereny zabudowy usługowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

KDw - tereny dróg wewnętrznych,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla stref: **SE-1, SP-1** (część),
- c) dojazd bezpośredni z dróg 7KDz, 8KDw, 10KDw i 15KDw,
- d) kompleksowe zagospodarowanie terenów wyznaczonych jako przestrzenie publiczne wraz z uwzględnieniem elementów małej architektury, oświetlenia, posadzek, zieleni komponowanej oraz uzbrojeniem terenu,
- e) zagospodarowanie przedpola planowanej zabudowy usługowej (pomiędzy linią rozgraniczającą teren a linią zabudowy) jako fragmentów zaliczanych do przestrzeni publicznych,
- f) zachowanie i uzupełnienie istniejącego drzewostanu wraz dostosowaniem go do docelowego sposobu zagospodarowania,
- g) zabudowa od strony 7KDz cofnięta o ok. 15,0m,

3.2) zakazy:

- a) lokalizacja wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w granicy z terenami KD,
- b) pełnego grodzenia nieruchomości,

3.3) dopuszczenia:

- a) lokalizacja salonów samochodowych itp. w ramach przeznaczenia U,
- b) nowe podziały terenu prostopadle do drogi 8KDw o szerokości frontu działki min. 35 m (4 do 6 działek),

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) Pz – maks.50 %,
- b) Pb – min. 25 %,
- c) In od 0,4 do 2,0,
- d) zabudowa 3-4 kondygnacyjna (G) do 15 m,
- e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.

- f) wyprzedzające wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej (wraz z bilansem w granicy terenu), poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (uzgadniane z wydającym ww. decyzję).

12. Dla terenu o symbolu **A6.1** – (1,7875 ha) obowiązują:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
PP1 – tereny działalności produkcyjnej o wysokiej i średniej intensywności zagospodarowania,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
PP3 – tereny składów i magazynów – zagospodarowanie terenowe i kubaturowe,
KG - tereny parkingów i garaży,
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
- 3). Ustalenia:
 - 3.1) nakazy:
 - a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 5KDz i 12KDw,
 - d) uporządkowanie poszczególnych działek,
 - e) zachowanie i uzupełnienie zieleni istniejącej,
 - f) modernizacja istniejących obiektów i urządzeń w celu minimalizacji uciążliwości dla środowiska (transport, hałas, media) i przystosowanie ich do obowiązujących regulacji prawnych i normatywnych,
 - 3.2) zakazy:
 - a) docelowego utrzymania istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - 3.3) dopuszczenia:
 - a) utrzymanie istniejących warsztatów i zakładów produkcyjnych,
 - b) wyгородzenie nieruchomości ogrodzeniem transparentnym (siatki, kraty stalowe itp.).
 - 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
 - a) Pz – maks.60 %,
 - b) Pb – min. 20 %,
 - c) In od 0,4 do 2,0,
 - d) zabudowa 4 kondygnacyjna (G) do 14 m,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.

13. Dla terenu o symbolu **A6.2** – (1,2941 ha) obowiązują:

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
ZP1 – parki,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
- 3). Ustalenia:
 - 3.1) nakazy:
 - a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla stref: **SE-1**, **SE-2.1**,
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 7KDw,
 - d) uporządkowanie poszczególnych działek (likwidacja dzikich wysypisk śmieci itp.),
 - e) rekultywacja terenu,
 - f) obiekty infrastruktury technicznej (również na działkach wydzielonych) lokalizować bezpośrednio przy drodze, wygradzać i izolować nasadzoną zielenią wysoką i niską,
 - 3.2) zakazy:
 - a) zabudowy,
 - b) zakaz grodzenia działek,
 - c) zakaz powierzchni komunikacyjnych tj.: dojazdy i parkingi,
 - 3.3) dopuszczenia:
 - a) lokalizacja terenów rekreacji tj. górki saneczkowe i igielitowe itp.,
 - b) lokalizacja ścieżek zdrowia, placów zabaw, ścieżek pieszych i rowerowych,
 - 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
 - a) Pz – maks.0 %,
 - b) Pb – min. 95 %.

14. Dla terenu o symbolu **A6.3 – (0,4058 ha)** obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
ZP3 - skwery, zieleńce itp.,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
 - 3). Ustalenia:
 - 3.1) nakazy:
 - a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla stref: **SE-1, SE-2.1, SP-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 14KDz,
 - d) dominacja ruchu pieszego, ścieżki piesze i rowerowe wraz z przyległymi terenami zielonymi,
 - e) docelowo dla terenów wyodrębnić samodzielne działki gruntowe,
 - f) kompleksowe zagospodarowanie terenu wraz z realizacją nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni urządzonej, oświetlenia itp. w ramach indywidualnych projektów,
 - g) nasadzania nowych drzew i zieleni niskiej,
 - h) zachowanie integracji z projektowaną zabudową oraz zielenią parkową w A6.4,
 - i) rekultywacja,
 - j) teren lub jego część przynależy do obszaru przestrzeni publicznych.
 - 3.2) zakazy:
 - a) zabudowa,
 - b) ograniczania dostępności lub grodzenia terenu,
 - 3.3) dopuszczenia:
 - a) lokalizacja wjazdów do działek położonych w terenach przyległych A6.4,
 - b) wprowadzenie wydzielonych terenów do parkowania na terenie,
 - 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
 - a) Pz – maks.0 %,
 - b) Pb – min. 95 %.
15. Dla terenu o symbolu **A6.4 – (0,8283 ha)** obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
ZP5 – zieleń urządzona,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
 - 3). Ustalenia:
 - 3.1) nakazy:
 - a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla stref: **SE-1, SE-2.1**,
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 14KDw poprzez wydzielone pasy terenu z A6.3,
 - d) uporządkowanie poszczególnych działek,
 - e) rekultywacja terenu,
 - 3.2) zakazy:
 - a) zabudowy,
 - b) zakaz grodzenia działek,
 - c) zakaz powierzchni komunikacyjnych tj.: dojazdy i parkingi,
 - 3.3) dopuszczenia:
 - a) lokalizacja obiektów sportowych i rekreacji tj. ścieżka zdrowia, plac zabaw, ścieżki piesze i rowerowe,
 - 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
 - a) Pz – maks.0 %,
 - b) Pb – min. 95 %.
16. Dla terenu o symbolu **A7.1 – (3,4398 ha)** obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
ZP5 – zieleń urządzona,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla stref: **SE-1, SE-2.1**,
- c) dojazd bezpośredni z dróg 7KDz i 14KDw,
- d) uporządkowanie poszczególnych działek,
- e) rekultywacja terenu,

3.2) zakazy:

- a) zabudowy,
- b) zakaz grodzenia działek,
- c) zakaz powierzchni komunikacyjnych tj.: dojazdy i parkingi,

3.3) dopuszczenia:

- a) zachowanie istniejących budynków,
- b) wyburzenie istniejących obiektów o ile nie podlegają one ochronie ze względów konserwatorskich i wartości kulturowych,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) Pz – maks.0 %,
- b) Pb – min. 95 %.

17. Dla terenu o symbolu **A7.2 – (0,2726 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

KP - tereny komunikacji pieszej i rowerowej,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP3 – skwery, zieleńce itp.,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla stref: **SE-1, SE-2.1, SP-1**,
- c) dojazd nie definiowany,
- d) dominacja ruchu pieszego, placów i skwerów wraz z zielenią uzupełniającą,
- e) docelowo dla terenów wyodrębnić samodzielne działki gruntowe,
- f) kompleksowe zagospodarowanie terenu wraz z realizacją nawierzchni, elementów małej architektury, zieleni urządzonej, oświetlenia itp. w ramach indywidualnych projektów,
- g) nasadzania nowych drzew i zieleni niskiej,
- h) integracja z terenem przyległym A7.1,
- i) teren lub jego część przynależy do obszaru przestrzeni publicznych,

3.2) zakazy:

- a) zabudowa,
- b) lokalizacja wjazdów do działek położonych w terenach przyległych A7.1,
- c) ograniczania dostępności lub grodzenia terenu,

3.3) dopuszczenia:

- a) brak,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) Pz – maks.0 %,
- b) Pb – min. 70 %,
- c) wyprzedzające wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej (wraz z bilansem w granicy terenu), poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (uzgadniane z wydającym ww. decyzję).

18. Dla terenu o symbolu **A8.1 – (1,1597 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

PP2 – tereny działalności produkcyjnej o niskiej intensywności zagospodarowania,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

PP3 - tereny składów i magazynów - zagospodarowanie terenowe i kubaturowe,

U- tereny zabudowy usługowej

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

ZP3 - skwery, zieleńce itp.

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
- c) dojazd bezpośredni z drogi 12KDw,
- d) uporządkowanie poszczególnych działek,
- e) zachowanie i uzupełnienie zieleni istniejącej,
- f) wygrozdzenie ogrodzeniem trwałym od strony terenu A8.3 oraz terenów pozostałych,

3.2) zakazy:

- a) docelowe utrzymanie istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,

3.3) dopuszczenia:

- a) nowe podziały terenu prostopadle do drogi 12KDw o szerokości frontu działki min. 35 m (4 do 5 działek), dopuszcza się funkcjonalne i inwestycyjne łączenie działek sąsiednich,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) P_z – maks.40 %,
- b) P_b – min. 30 %,
- c) I_n od 0,1 do 0,8,
- d) zabudowa 2 kondygnacyjna (K) do 10 m,
- e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5% lub dwuspadowy o nachyleniach 20-45 stopni.

19. Dla terenu o symbolu **A8.2** – (0,8019 ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

US – tereny usług sportu,

P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

KG - tereny parkingów i garaży,

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
- c) dojazd bezpośredni z drogi 13KDw,
- d) przeznaczeniem podstawowym może stać się **US** lub **P**,
- e) integracja z istniejącymi i planowanymi terenami ZP w jednostce A8.3 w przypadku przeznaczenia podstawowego US,
- f) utrzymanie istniejącej zieleni nie kolidującej z podstawowym przeznaczeniem,

3.2) zakazy:

- a) brak,

3.3) dopuszczenia:

- a) wydzielanie i grozdzenie terenu,
- b) lokalizacja ogólnodostępnych funkcji usługowych, wkomponowanych w docelowe zagospodarowanie terenu,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) P_z – maks.50 %,
- b) P_b – min. 20 %,
- c) I_n od 0,8 do 2,0,
- d) zabudowa 3 kondygnacyjna (K) do 12 m,
- e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5% lub dwuspadowy o nachyleniach 20-45 stopni lub wielospadowy o nachyleniach 20-45 stopni,
- f) wyprzedzające wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej (wraz z bilansem w granicy terenu), poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (uzgadniane z wydającym ww. decyzję).

20. Dla terenu o symbolu **A8.3** – (2,6450 ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- ZP1** – parki,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
US - tereny usług sportu
ZP2 – zieleni towarzysząca obiektom budowlanym.
- 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla stref: **SE-1, SE-2.1, SP-1** (część),
 - c) dojazd bezpośredni z dróg 5KDz i 12KDw,
 - d) integracja z istniejącymi i planowanymi ścieżkami pieszymi i rowerowymi oraz terenami: A8.2 (w przypadku przeznaczenia podstawowego US) i A8.4,
- 3.2) zakazy:
- a) brak,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) organizacja imprez masowych,
 - b) lokalizacja obiektów sportowych i rekreacji tj. korty tenisowe, tory do jazdy na wrotkach itp. wraz z budynkami towarzyszącymi (tymczasowymi),
 - c) lokalizacja ścieżek zdrowia, placów zabaw, ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) lokalizacja obiektów okazjonalnych towarzyszących lub związanych z funkcjami wypoczynku i rekreacji tj. namioty, sceny, podesty, widownie itp.,
 - e) wydzielanie i grodzenie działek w przypadku lokalizacji jednoznacznie zdefiniowanych obiektów sportowych tj. korty tenisowe, ogrody jordanowskie itp. czy infrastruktury,
 - f) lokalizacja funkcji ogólnodostępnych, wkomponowanych w docelowe zagospodarowanie terenu,
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks. 10 %,
 - b) Pb – min. 85 %,
 - c) In od 0,1 do 0,4,
 - d) zabudowa 1kondygnacyjna (G) do 4 m, bez podpiwniczenia,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%,
 - f) wyprzedzające wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej (wraz z bilansem w granicy terenu), poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (uzgadniane z wydającym ww. decyzję).
21. Dla terenu o symbolu **A8.4** – (0,4674 ha) obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
KR2 – tereny komunikacji szynowej tramwajowej - pętla,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
ZP2 – zieleni towarzysząca obiektom budowlanym,
IT - tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków
- 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla stref: **SE-1, SP-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 5KDz,
 - d) podporządkowanie zagospodarowania warunkom technicznych realizacji pętli tramwajowej,
 - e) realizacja ścieżek pieszych i rowerowych oraz zieleni niskiej wraz z oświetleniem parkowym,
- 3.2) zakazy:
- a) zabudowa, zakaz nie dotyczy wiat przystankowych i pomieszczeń sanitarnych (budynki jednokondygnacyjne o wysokości do 4m i powierzchni zabudowy do 20 m²),
- 3.3) dopuszczenia:
- a) korekta orientacyjnych linii rozgraniczających na granicy z terenem A8.3 oraz drogami KD,
 - b) lokalizacja obiektów inżynierskich,
 - c) rezygnacja z pętli pod warunkiem jednoznacznej decyzji użytkownika linii tramwajowej, z jednoczesnym włączeniem terenu do terenu A8.3.
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks. 20 %,
 - b) Pb – min. 70 %,

c) In od 0,1 do 0,4.

§ 12

Dla poszczególnych terenów położonych w granicach **jednostki urbanistycznej „B”** ustala się:

1. Dla terenu o symbolu **B1** – (**0,9393** ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

U – tereny zabudowy usługowej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

KDw - tereny dróg wewnętrznych,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,

b) ustalenia dla strefy **SE-1**,

c) dojazd bezpośredni z dróg 1KDg i 22KDw,

d) zabudowa w granicy działki i granicy terenu (dotyczy fragmentu granicy północnej),

e) zagospodarowanie przedpola zabudowy mieszkaniowo usługowej i usługowej jako fragmentów zaliczanych do przestrzeni publicznych,

f) zachowanie i uzupełnienie zieleni istniejącej,

g) teren lub jego część przynależy do obszaru przestrzeni publicznych.

3.2) zakazy:

a) lokalizacja wolnostojących garaży i budynków gospodarczych w granicy z terenami KD,

b) zabudowy w granicy od strony południowej i zachodniej,

3.3) dopuszczenia:

a) zachowanie istniejących budynków,

b) wyburzenie istniejących obiektów,

c) rozbudowę, nadbudowę i przebudowę obiektów o ile nie narusza to pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych,

d) wygrodzenie nieruchomości ogrodzeniem transparentnym (siatki itp.) od strony drogi 23KDw,

e) wygrodzenie nieruchomości ażurowymi ogrodzeniami od strony pozostałych granic terenu.

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

a) Pz – maks.50 %,

b) Pb – min. 40 %,

c) In od 0,4 do 0,8,

d) zabudowa 3 kondygnacyjna (K) do 12 m,

e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5% lub dwuspadowy o nachyleniach 20-45,

f) wyprzedzające wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej (wraz z bilansem w granicy terenu), poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (uzgadniane z wydającym ww. decyzję).

2. Dla terenu o symbolu **B2.1** – (**2,3547** ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

U – tereny zabudowy usługowej,

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

KG - tereny parkingów i garaży,

KDw - tereny dróg wewnętrznych,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,

b) ustalenia dla strefy **SE-1**,

c) dojazd z dróg 1KDg, 17KDw, 21KDw i 22KDw,

d) zagospodarowanie przedpola zabudowy mieszkaniowo usługowej i usługowej jako fragmentów zaliczanych do przestrzeni publicznych,

- e) obiekty infrastruktury technicznej (również na działkach wydzielonych) lokalizować bezpośrednio przy drodze i wygradzać,
 - f) dla dopuszczonego zagospodarowania KG wprowadzenie zieleni wysokiej izolacyjnej,
- 3.2) zakazy:
- a) utrzymanie istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) lokalizacja garaży i wolnostojących budynków gospodarczych i pomocniczych,
 - c) ograniczanie komunikacji wewnętrznej do dróg istniejących,
 - d) grodzenie nieruchomości, poza wydzielonymi nieruchomościami pod obiekty infrastruktury technicznej,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) zabudowa w granicy działki i granicy terenu,
 - b) zachowanie istniejących budynków,
 - c) wyburzenie istniejących obiektów,
 - d) dodatkowe funkcje usługowe w parterach.
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.50 %,
 - b) Pb – min. 30 %,
 - c) In od 0,4 do 0,8,
 - d) zabudowa 5 kondygnacyjna (G) do 18 m,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.
3. Dla terenu o symbolu **B2.2 – (2,3321 ha)** obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
U – tereny zabudowy usługowej,
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
KDw - tereny dróg wewnętrznych,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
 - 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **istniejące**, plan utrzymuje istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie z dopuszczeniem jego uzupełnienia i lokalnych zmian,
 - b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z dróg 3KDg i 21KDw,
 - d) wprowadzenie zieleni wysokiej izolacyjnej,
- 3.2) zakazy:
- a) utrzymanie istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) lokalizacja garaży wolnostojących budynków gospodarczych i pomocniczych,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) zabudowa w granicy działki i granicy terenu,
 - b) zachowanie istniejących budynków,
 - c) wyburzenie istniejących obiektów,
 - d) dodatkowe funkcje usługowe w parterach,
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.50 %,
 - b) Pb – min. 30 %,
 - c) In od 0,8 do 2,0,
 - d) zabudowa 5 kondygnacyjna (K) do 18m,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.
4. Dla terenu o symbolu **B2.3 – (1,3776 ha)** obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
KG - tereny parkingów i garaży,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
ZP4 - zieleń o charakterze izolacyjnym,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
 - 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **istniejące**, plan utrzymuje istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie z dopuszczeniem jego uzupełnienia i lokalnych zmian,
 - b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 17KDw i 21KDw,
 - d) wprowadzenie zieleni wysokiej izolacyjnej,
 - e) wygrodenie terenu co najmniej od strony granicy z terenem B2.4,
 - f) docelową likwidację budynków na osi ulicy 21KDw z przeznaczeniem terenu na ZP2,
- 3.2) zakazy:
- a) utrzymanie istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) zabudowa w granicy działki i granicy terenu,
 - b) zachowanie istniejących budynków,
 - c) wyburzenie istniejących obiektów,
 - d) możliwość obsługi terenu z łącznika pomiędzy odcinkami drogi 18KDw i 22KDw.
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.40 %,
 - b) Pb – min. 30 %,
 - c) In od 0,1 do 0,4,,
 - d) zabudowa 1 kondygnacyjna (G) do 4 m,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.
5. Dla terenu o symbolu **B2.4 – (2,4033 ha)** obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
ZP1 – parki,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
US – tereny usług sportu,
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).
 - 3) Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla stref: **SE-1**, **SE-2.2**, **SP-1** (część),
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 18KDw,
 - d) uporządkowanie istniejących i projektowania nowych elementów zieleni parkowej,
 - e) utrzymanie istniejącego zróżnicowanej krajobrazowo topografii, z jednoczesnym planowym ukształtowaniem terenów poprzez dowóz i plantownie kontrolowanego materiału ziemnego i gruntu rodzimego,
 - f) rehabilitacja i rozbudowa istniejącego uzbrojenia niezbędnego do realizacji dopuszczonego przeznaczenia,
 - g) zachowanie zasady integracji z istniejącymi i planowanymi ścieżkami pieszymi i rowerowymi oraz terenami B2.2,
 - h) utrzymanie i rewitalizacja istniejącego zbiornika (i jego otoczenia) wraz z uregulowaniem stosunków wodnych i oczyszczeniem, z przystosowaniem go do funkcji rekreacyjnych, wędkarstwa itp.,
 - i) zachowanie istniejącej wartościowej zieleni,
 - j) ochrona fauny i flory środowiska wodnego,
 - k) rekultywacja terenu,
 - l) wykonanie nowych ścieżek dookoła zbiornika wraz z powiązaniem z istniejącymi i projektowanymi ścieżkami rekreacyjnymi,
 - m) realizacja oświetlenia parkowego, elementów małej architektury,
 - n) wygrodenie terenu na granicy z terenem B2.3,
- 3.2) zakazy:
- a) brak,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) organizację imprez masowych,
 - b) lokalizacja obiektów sportowych i rekreacji tj. korty tenisowe, tory do jazdy na wrotkach itp. wraz z budynkami towarzyszącymi,
 - c) lokalizacja ścieżek zdrowia, placów zabaw, ścieżek pieszych i rowerowych,
 - d) lokalizacja obiektów okazjonalnych towarzyszących lub związanych z funkcjami wypoczynku i rekreacji tj. namioty, sceny, podesty, widownie itp.,

- e) wydzielanie i grodzenie działek w przypadku lokalizacji jednoznacznie zdefiniowanych obiektów sportowych tj. korty tenisowe, ogrody jordanowskie itp. czy infrastruktury,
- f) wyznaczenie w sąsiedztwie drogi 18KDw, pasa terenu szerokości 20-30 m, w którym istnieje możliwość lokalizacji tymczasowych obiektów i zagospodarowania sezonowego lub okazjonalnego (wraz z zagwarantowaniem stałego podłączenia do infrastruktury technicznej, co najmniej: woda, kanalizacja sanitarna, energia elektryczna),
- g) lokalizacja funkcji ogólnodostępnych, wkomponowanych w docelowe zagospodarowanie terenu,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) Pz – maks.10 %,
- b) Pb – min. 85 %,
- c) In od 0,0 do 0,1,
- d) zabudowa 1 kondygnacyjna (G) do 4 m,
- e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%,
- f) wyprzedzające wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej (wraz z bilansem w granicy terenu), poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (uzgadniane z wydającym ww. decyzję).

6. Dla terenu o symbolu **B3.1 – (1,0501 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

ZP5 - zieleń urządzona,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,
- b) teren przeznaczony na różne formy zieleni urządzonej w tym ogródki działkowe,
- c) ustalenia dla stref: **SE-1, PP-1 i PP-2, SE- 2.2, SP-1** (część),
- c) dojazd bezpośredni z dróg 18KDw i 23KDw,
- d) generalne utrzymanie podziałów na działki istniejące (z dopuszczeniem lokalnych zmian oraz łączenia działek sąsiednich),

3.2) zakazy:

- a) zakazuje się lokalizacji obiektów powyżej 20 m²,

3.3) dopuszczenia:

- a) zabudowa w głębi działki, towarzysząca ogrodom działkowym lub zieleni urządzonej,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) Pz – maks.10 %,
- b) Pb – min. 85 %,
- c) In od 0,0 do 0,1,
- d) zabudowa 1kondygnacyjna (K) do 4 m,
- e) dwuspadowy o nachyleniach 20-45 stopni lub wielospadowy o nachyleniach 20-45 stopni.

7. Dla terenu o symbolu **B3.2 – (1,0096 ha)** obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

UD - tereny usług komunikacyjnych,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

U – tereny zabudowy usługowej,

KG – tereny parkingów i garaży,

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

ZP4 – zieleń o charakterze izolacyjnym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
- c) dojazd bezpośredni z dróg 18KDw i 19KDw,
- d) uporządkowanie poszczególnych działek,
- e) wygrodzenie na granicy z terenem B3.1,

- e) nasadzenie drzew i krzewów pełniących funkcję izolacyjną od strony B3.1,
 - f) utrzymanie ogólnodostępnego przejścia pieszego na granicy terenów B3.1 i B3.2 bez prawa grodzienia,
- 3.2) zakazy:
- a) lokalizacja obiektów substandardowych powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżających jego estetykę,
 - b) lokalizacja, wolnostojących budynków gospodarczych, pomocniczych i innych niż budynki główne dla dopuszczanej na terenie działalności od strony granicy terenu i drogi 2KDg,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) scalanie lub nowe podziały nieruchomości,
 - b) lokalizacja stacji paliw, salonów samochodowych itp. w ramach przeznaczenia UD,
 - c) zabudowa w granicy działek,
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.50 %,
 - b) Pb – min. 40 %,
 - c) In od 0,1 do 0,8,
 - d) zabudowa 2 kondygnacyjna (G) do 10 m,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5% lub dwuspadowy o nachyleniach 20-45 stopni.
8. Dla terenu o symbolu **B3.3 – (0,9219ha)** obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
U – tereny zabudowy usługowej,
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).
- 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z dróg 19KDw i 20KDw,
 - d) uporządkowanie poszczególnych działek,
- 3.2) zakazy:
- a) docelowe utrzymanie istniejącej substandardowej zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) lokalizacja, wolnostojących budynków gospodarczych, pomocniczych i innych niż budynki główne dla dopuszczanej na terenie działalności od strony granicy terenu i drogi 2KDg,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) scalanie lub nowe podziały nieruchomości,
 - b) lokalizacja stacji paliw, salonów samochodowych itp. w ramach przeznaczenia U ,
 - c) zabudowę w granicy terenu,
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.50 %,
 - b) Pb – min. 40 %,
 - c) In od 0,1 do 0,8,
 - d) zabudowa 2 kondygnacyjna (G) do 10 m,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5% lub dwuspadowy o nachyleniach 20-45 stopni.
9. Dla terenu o symbolu **B3.4 – (0,9505 ha)** obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej,
MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (zespolonej, szeregowej, grupowej),
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
- 3). Ustalenia:
- 3.1) nakazy:
- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe

- przeznaczenia i formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
- c) dojazd bezpośredni z drogi 23KDw,
- d) przeznaczeniem podstawowym może stać się **MW** lub **MN**,
- d) generalne utrzymanie podziałów na działki (z dopuszczeniem lokalnych zmian oraz łączenia działek sąsiednich),

3.2) zakazy:

- a) zakazuje się lokalizacji obiektów substandardowych powodujących zmianę charakteru otoczenia i obniżających jego estetykę,

3.3) dopuszczenia:

- a) zabudowa w granicy działki,
- b) zabudowa w głębi działki,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) Pz – maks.40 %,
- b) Pb – min. 55 %,
- c) In od 0,1 do 0,8,
- d) zabudowa 4 kondygnacyjna (K) do 20 m,
- e) dwuspadowy o nachyleniach 20-45 stopni lub wielospadowy o nachyleniach 20-45 stopni.

10. Dla terenu o symbolu **B4** – (0,6383ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

U – tereny zabudowy usługowej,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
- c) dojazd bezpośredni z drogi 20KDw,
- d) uporządkowanie poszczególnych działek,

3.2) zakazy:

- a) lokalizacja, wolnostojących budynków gospodarczych, pomocniczych i innych niż budynki główne dla dopuszczonej na terenie działalności od strony granicy terenu i drogi 2KDg,

3.3) dopuszczenia:

- a) scalanie lub nowe podziały nieruchomości,
- b) lokalizacja salonów samochodowych itp. w ramach przeznaczenia U,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) Pz – maks.50 %,
- b) Pb – min. 40 %,
- c) In od 0,1 do 0,8,
- d) zabudowa 2 kondygnacyjna (G) do 10 m,
- e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5% lub dwuspadowy o nachyleniach 20-45 stopni.

11. Dla terenu o symbolu **B5** – (1,7588 ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

ZP1 – parki,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

US – tereny usług sportu,

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

TI – tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania).

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
- b) ustalenia dla stref: **SE-1**, **SE-2.3**, **SP-1** (część),
- c) dojazd pośredni poza terenem opracowania planu,

- d) uporządkowanie istniejącego zagospodarowania i projektowanie nowych elementów zieleni parkowej,
 - e) utrzymanie istniejącej zróżnicowanej krajobrazowo topografii, z jednoczesnym planowym ukształtowaniem terenów poprzez dowóz i plantownie kontrolowanego materiału ziemnego i gruntu rodzimego,
 - f) rekultywacja terenu,
 - g) integracja z istniejącymi i planowanymi ścieżkami pieszymi i rowerowymi,
 - h) realizacja oświetlenia parkowego, elementów małej architektury,
 - i) wygradzenie terenu na granicy z terenem B4 i B6,
 - j) teren lub jego część przynależy do obszaru przestrzeni publicznych.
- 3.2) zakazy:
- a) zabudowy,
- 3.3) dopuszczenia:
- a) lokalizacja funkcji ogólnodostępnych, wkomponowanych w docelowe zagospodarowanie terenu,
- 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
- a) Pz – maks.10 %,
 - b) Pb – min. 85 %,
 - c) In od 0,0 do 0,1,
 - d) wyprzedzające wykonanie koncepcji urbanistyczno architektonicznej (wraz z bilansem w granicy terenu), poprzedzającej wystąpienie z wnioskiem o wydanie pozwolenia na budowę (uzgadniane z wydającym ww. decyzję).
12. Dla terenu o symbolu **B6** – (1,7575 ha) obowiązują:
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
 - U** – tereny zabudowy usługowej,
 - P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
 - ZP2** – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,
 - ZP4** - zieleń o charakterze izolacyjnym,
 - IT** - tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.
 - 3). Ustalenia:
 - 3.1) nakazy:
 - a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,
 - b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
 - c) dojazd bezpośredni z drogi 3KDg,
 - d) przeznaczeniem podstawowym może stać się **U** lub **P**,
 - e) uporządkowanie poszczególnych działek,
 - f) modernizacja istniejących obiektów i urządzeń w celu minimalizacji uciążliwości dla środowiska (transport, hałas, media) i przystosowanie ich do obowiązujących regulacji prawnych i normatywnych,
 - g) wygradzenie ogrodzeniem trwałym na granicy z terenem B5,
 - h) zachowanie i uzupełnienie zieleni istniejącej,
 - i) realizacja zieleni izolacyjnej,
 - 3.2) zakazy:
 - a) lokalizacja wolnostojących budynków gospodarczych, pomocniczych i innych niż budynki główne dla dopuszczonej na terenie działalności od strony granicy terenu i 2KDg i 3KDg,
 - 3.3) dopuszczenia:
 - a) lokalizacja stacji paliw, salonów samochodowych itp. w ramach przeznaczenia U ,
 - b) scalenie działek terenu lub nowe podziały nieruchomości prostopadle do drogi 3KDg (2-3 nieruchomości),
 - 3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):
 - a) Pz – maks.60 %,
 - b) Pb – min. 15 %,
 - c) In od 0,1 do 0,8,
 - d) zabudowa 2 kondygnacyjna (G) do 16 m,
 - e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.

Dla poszczególnych terenów położonych w granicach **jednostki urbanistycznej „C”** ustala się:

1. Dla terenu o symbolu **C1.1** – (**0,8474** ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

UD – tereny usług komunikacyjnych,

P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

ZP4 - zieleń o charakterze izolacyjnym

IT - tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

a) zagospodarowanie **rozwijane**, plan utrzymuje istniejące oraz wprowadza nowe przeznaczenia oraz rozwija nowe formy zagospodarowania,

b) ustalenia dla strefy **SE-1**,

c) dojazd bezpośredni z drogi 3KDg,

d) przeznaczeniem podstawowym może stać się **UD** lub **P**,

e) uporządkowanie zgodnie z projektem rekultywacji i zagospodarowania terenu po rozbiórce wiaduktu w ciągu ulicy Tunkla i zasypaniu wykopu po kolei resortu górnictwa, przy użyciu kontrolowanego materiału budowlanego i materiału ziemnego zagęszczając go wg ustaleń tego projektu,

f) koordynacja w zakresie założeń planistycznych i kompleksowych projektów zagospodarowania z Gminą Ruda Śląska,

g) modernizacja istniejących obiektów i urządzeń w celu minimalizacji uciążliwości dla środowiska (transport, hałas, media) i przystosowanie ich do obowiązujących regulacji prawnych i normatywnych,

3.2) zakazy:

a) lokalizacja od strony granicy terenu 4KDz, wolnostojących budynków gospodarczych, pomocniczych i innych niż budynki główne dla dopuszczanej na terenie C1.1 działalności,

3.3) dopuszczenia:

a) lokalizacja stacji paliw, salonów samochodowych itp. w ramach przeznaczenia UD,

b) integracja przestrzenna i funkcjonalna terenów C1.1 z C1.2,

c) zabudowa w granicy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

d) zachowanie istniejących budynków,

e) wyburzenie istniejących obiektów,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

a) Pz – maks.60 %,

b) Pb – min. 15 %,

c) In od 0,1 do 0,8,

d) zabudowa 3 kondygnacyjna (G) do 12 m,

e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.

2. Dla terenu o symbolu **C1.2** – (**1,2124** ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

U – tereny zabudowy usługowej,

P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

ZP4 - zieleń o charakterze izolacyjnym

IT - tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

a) zagospodarowanie **projektowane**, plan zmienia zagospodarowanie i wprowadza nowe przeznaczenia i formy zagospodarowania,

b) ustalenia dla strefy **SE-1**,

c) dojazd bezpośredni z drogi 4KDz lub pośrednio z 3KDg poprzez teren C1.1,

d) przeznaczeniem podstawowym może stać się **U** lub **P**,

e) uporządkowanie terenu zgodnie z projektem rekultywacji i zagospodarowania terenu i zasypaniu wykopu po kolei resortu górnictwa, przy użyciu kontrolowanego materiału budowlanego i materiału ziemnego zagęszczając go wg ustaleń tego projektu,

f) zagwarantowanie bezpośrednich wjazdów i wyjazdów z podstawowego układu

komunikacyjnego, z ulic publicznych, których geometria zostanie ostatecznie przesądzona na etapie projektu budowlanego,

- g) koordynacja w zakresie założeń planistycznych i kompleksowych projektów zagospodarowania z Gminą Ruda Śląska.
- h) modernizację istniejących obiektów i urządzeń w celu minimalizacji uciążliwości dla środowiska (transport, hałas, media) i przystosowanie ich do obowiązujących regulacji prawnych i normatywnych,

3.2) zakazy:

- a) lokalizacja od strony granicy terenu 4KDz, wolnostojących budynków gospodarczych, pomocniczych i innych niż budynki główne dla dopuszczonej na terenie C1.2 działalności,

3.3) dopuszczenia:

- a) lokalizacja stacji paliw, salonów samochodowych itp. w ramach przeznaczenia U ,
- b) integracja przestrzenna i funkcjonalna terenów C1.2 z C1.3 i C1.1,
- c) zabudowa w granicy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,
- d) scalenie działek terenu,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) Pz – maks.60 %,
- b) Pb – min. 15 %,
- c) In od 0,1 do 0,8,
- d) zabudowa 3 kondygnacyjna (G) do 12 m,
- e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.

3. Dla terenu o symbolu **C1.3** – (0,6542 ha) obowiązują:

1) Przeznaczenie podstawowe:

U - tereny zabudowy usługowej,

P - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

ZP2 – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym,

IT - tereny infrastruktury technicznej (bez wyszczególniania) bez budynków.

3). Ustalenia:

3.1) nakazy:

- a) zagospodarowanie **istniejące**, plan utrzymuje istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie z dopuszczeniem jego uzupełnienia i lokalnych zmian,
- b) ustalenia dla strefy **SE-1**,
- c) dojazd bezpośredni z drogi 4KDz,
- d) przeznaczeniem podstawowym może stać się **U** lub **P**,
- e) koordynacja w zakresie założeń planistycznych i kompleksowych projektów zagospodarowania z Gminą Ruda Śląska.
- f) modernizacja istniejących obiektów i urządzeń w celu minimalizacji uciążliwości dla środowiska (transport, hałas, media) i przystosowanie ich do obowiązujących regulacji prawnych i normatywnych,

3.2) zakazy:

- a) lokalizacja od strony granicy terenu 4KDz, wolnostojących budynków gospodarczych, pomocniczych i innych niż budynki główne dla dopuszczonej na terenie C1.3 działalności,

3.3) dopuszczenia:

- a) integracja przestrzenną i funkcjonalną terenów C1.2 z C1.3,
- b) zabudowa w granicy terenu zgodnie z przepisami odrębnymi,

3.4) ograniczenia (dla terenów obowiązują następujące ustalenia parametryczne):

- a) Pz – maks.60 %,
- b) Pb – min. 15 %,
- c) In od 0,4 do 0,8,
- d) zabudowa 3 kondygnacyjna (G) do 12 m,
- e) dachy płaskie, w tym dachy ze spadkami jedno i wielostronnymi do 5%.

ROZDZIAŁ 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 14

1. 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.

2. Wyznacza się strefy obsługi technicznej w otoczeniu istniejących i projektowanych elementów infrastruktury technicznej.
3. Ilekroć w planie jest mowa o uzbrojeniu terenu lub infrastrukturze technicznej położonej w granicach linii rozgraniczających dróg, obowiązują następujące zapisy:
 - 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, że planowane przebiegi nie są kolizyjne z pozostałymi ustaleniami planu,
 - 3) przebiegi przyłączy do projektowanych obiektów, lokalizacja nowych budowli inżynierskich itp. 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.
4. 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 linie rozgraniczające (obsługi technicznej) oraz 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) obiekty infrastruktury technicznej (również na działkach wydzielonych) lokalizować bezpośrednio przy drodze, wygradzać i izolować nasadzoną zielenią wysoką i niską.
5. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci wodociągowej (**W**), obowiązują następujące zapisy:
 - 1) pokrycie pełnego zapotrzebowania na wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
 - 2) prowadzenie projektowanych wodociągów rozdzielczych w pasach drogowych poza pasami jezdni,
 - 3) zapewnienie zapotrzebowania w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru i dojazdu pożarowego do każdego obiektu, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
 - 4) wyznacza się strefę obsługi technicznej dla magistralnych sieci wodociągowych, przedstawioną graficznie na rysunku planu
6. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci kanalizacyjnych (**Kd, Ks**) obowiązują następujące zapisy:
 - 1) docelowo realizacja kanalizacji sanitarnej i deszczowej w formie kanalizacji rozdzielczych,
 - 2) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych oraz ścieków przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji grawitacyjnej,
 - 3) ustala się obowiązek ujmowania całości wód opadowych z utwardzonych dróg, parkingów, placów manewrowych, postojowych i magazynowo składowych i oczyszczania ich do parametrów określonych przez przepisy odrębne lub ostrzejsze wymagania odbiorcy ścieków deszczowych.
 - 4) w przypadku braku możliwości odprowadzenia wód deszczowych i roztopowych należy przewidzieć ich retencjonowanie z możliwością późniejszego odprowadzenia do miejskiej sieci kanalizacyjnej
 - 5) wyznacza się strefę obsługi technicznej dla magistralnych sieci kanalizacyjnych, przedstawioną graficznie na rysunku planu
7. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci elektrycznych (**E**), obowiązują następujące zapisy:
 - 1) zagwarantowanie pełnego pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - 2) w granicach terenów zurbanizowanych i zabudowanych preferuje się realizację linii kablowych podziemnych,
 - 3) obowiązek realizacji nowych sieci i urządzeń elektroenergetycznych sukcesywnie w dostosowaniu do potrzeb:

- 3.1) przyszłych odbiorców z terenów objętych planem,
 - 3.2) oświetlenia dróg i ulic,
 - 4) nowe trasy kablowe należy prowadzić w granicach linii rozgraniczających dróg oraz podłączenia w granicach pozostałych terenów,
 - 5) wyznacza się strefę ograniczonej zabudowy wzdłuż linii dwutorowej 110kV relacji „Wirek-Huta Florian”; „Huta Pokój-Wirek”, przedstawioną graficznie na rysunku planu,
 - 6) utrzymuje się istniejące stacje transformatorowe z możliwością ich rozbudowy,
 - 7) wskazuje się możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych w granicach wybranych terenów: A1.2, A4.1, A6.2, A8.3, B3.2, B3.3, B6, C1.1, bez szczegółowego wyznaczania dla nich działek, z zastrzeżeniem iż rezerwa terenowa pod budowę ewentualnych stacji transformatorowych ma być rozgraniczona na etapie wstępnego podziału działek w granicach ww. terenów, z zapewnieniem dla nich bezpośredniego dojazdu z drogi publicznej.
8. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci ciepłej (**co**), obowiązują następujące zapisy:
 - 1) zagwarantowanie pełnego pokrycie zapotrzebowania na energię ciepłą z istniejącej i rozbudowywanej sieci ciepłej,
 - 2) w granicach jednostek zurbanizowanych i zabudowanych preferuje się realizację sieci ciepłej z rur preizolowanych,
 - 3) obowiązek realizacji nowych sieci i wymiennikowni sukcesywnie w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców z terenów objętych planem.
 - 4) Dopuszcza się stosowanie innych źródeł energii ciepłej wg ustaleń § 15 ust.2.
 9. Ustala się, że w granicach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu zasilania i obsługi sieci gazowych (**G**) (gaz ziemny), obowiązują następujące zapisy:
 - 1) docelowo wskazane jest zapewnienie pełnego pokrycie zapotrzebowania na gaz ziemny z istniejącej sieci niskoprężnej,
 - 2) nowe sieci gazowe i urządzenia należy realizować sukcesywnie w dostosowaniu do potrzeb przyszłych odbiorców po spełnieniu warunku opłacalności dalszej gazyfikacji.
 - 3) wyznacza się strefę bezpieczeństwa dla gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia Ø300 przedstawioną graficznie na rysunku planu.
 10. Ustala się, iż w granicach obszaru objętego planem, w odniesieniu do podstawowego systemu sieci telekomunikacyjnych (**T**), obowiązują następujące zapisy:
 - 1) przewiduje się pełne pokrycie zapotrzebowania na usługi w zakresie telekomunikacji,
 - 2) utrzymanie istniejących linii kablowych w liniach rozgraniczających ulic,
 - 3) rozbudowa i realizacja nowych linii kablowych,
 - 4) dopuszcza się lokalizację stacji nadawczych, anten telefonii bezprzewodowych itp. obiektów infrastruktury technicznej w miejscach nie eksponowanych, na wydzielonych ogrodzonych trwale nieruchomościach lub na obiektach, które nie podlegają ochronie konserwatorskiej, z zachowaniem odległości od zabudowy mieszkaniowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
 11. Ustala się, że w granicach terenu objętego planem możliwe jest wprowadzenie dodatkowych nie wymienionych w §14 ust. 4 - 9 sieci (**I**) np. telewizji kablowej, alarmowych, itp. pod warunkiem spełnienia następujących zapisów:
 - 1) planowane inwestycje nie mogą naruszać zapisów zdefiniowanych dla pozostałych, występujących w granicach planu mediów,
 - 2) przebiegi sieci i lokalizacja urządzeń technologicznych w miarę możliwości będą przebiegały w całości w granicach linii rozgraniczających ulic.

ROZDZIAŁ 7

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§15

1. Ochronie i racjonalnemu kształtowaniu podlegają w planie elementy środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego, dla których ustala się:
 - 1) dla terenów A6.2, A6.3, A6.4, A7.1, A8.3, B2.4, B5, podstawowym przeznaczeniem są różne formy zieleni tj: **ZP1** – parki, **ZP2** – zieleń towarzysząca obiektom budowlanym (na przyległych terenach), **ZP3** – skwery, zieleńce itp. oraz **ZP5** – zieleń urządzona, tereny te decydują zatem

- o aktywności przyrodniczej dzielnicy i są włączone w Ekologiczny System Ochrony dzielnicy Zgoda i obszaru całego miasta,
- 2) użytkowanie terenów, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń, ma być prowadzone w sposób nie powodujący ponadnormatywnych oddziaływań na środowisko i w sposób nieszkodliwy dla zdrowia ludzi,
 - 3) dla prowadzenia prawidłowej gospodarki odpadami komunalnymi, wymóg segregacji, zagospodarowania i unieszkodliwiania odpadów, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami,
 - 4) dla wszystkich posesji obowiązek zawarcia odpowiednich umów (z uprawnionymi przedsiębiorstwami) zapewniających ciągły odbiór odpadów,
 - 5) na terenach komunikacyjnych, stacjach paliw, stacjach obsługi pojazdów itp. oraz parkingach należy zapewnić ujmowanie i odprowadzanie całości wód deszczowych z utwardzonych nawierzchni do kanalizacji poprzez urządzenia oczyszczające zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - 6) nakaz realizacji terenów biologicznie czynnych, indywidualnie w granicach każdej z działek (procent powierzchni ustalony w zapisach szczegółowych), do których należą tereny zieleni niskiej (trawniki), zieleni średniej (krzewy), zieleni wysokiej (drzewa) istniejącej i projektowanej,
 - 7) docelowe zagwarantowanie dostawy wody i odbiorów ścieków komunalnych oraz wód deszczowych, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponenta sieci,
 - 8) zakaz docelowego stosowania indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków z odprowadzeniem do wód lub ziemi oraz ograniczenie stosowania zbiorników bezodpływowych (po realizacji kanalizacji Kd i Ks).
2. Celem ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery ustala się zakaz wznoszenia nowych kotłowni opalanych węglem nie uszlachetnionym oraz preferencje dla czystych nośników energetycznych tj. gaz ziemny, ekologiczny olej opałowy, energia elektryczna oraz inne proekologiczne rozwiązania niekonwencjonalne.
3. Dla terenów produkcyjnych i magazynowych dopuszcza się:
- 1) krótkoterminowe magazynowanie posortowanych odpadów produkcyjnych i komunalnych powstałych w wyniku dopuszczonej w danym terenie działalności,
 - 2) magazynowanie materiałów i produktów niezbędnych do prowadzenia ustalonej w planie działalności.
4. Ustala się tereny wymagające ochrony przed hałasem. Są to:
- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN**, oraz tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej **MW**, dla których dopuszczalny poziom hałasu ustala się jak dla terenów mieszkaniowych,
 - 2) tereny usług oświaty **UE**, dla których obowiązuje dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci lub młodzieży.

§ 16

1. W planie zdefiniowano zapisy strefowe **PP-1** i **PP-2**, odnoszące się do dwóch okazów wierzby białej o wymiarach pomnikowych, zlokalizowanych na zapleczu garaży przy osiedlu Nowowiejska.
2. Ustala się następujące uwarunkowania dla oznaczonych stref:
 - 1) zakaz ścinania, wykopywania i podpalania drzew,
 - 2) obcinania i odłamywania gałęzi,
 - 3) lokalizacji budowli w promieniu 5m od drzew,
 - 4) wszelkie prace pielęgnacyjne prowadzić pod nadzorem osób uprawnionych,
 - 5) zakaz wycinania żywych konarów,
 - 6) zakaz zmniejszania obrysu korony.

ROZDZIAŁ 8

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17

1. W odniesieniu do środowiska kulturowego ustala się standardy zabudowy określone indywidualnie dla poszczególnych terenów.

2. Rozbiórka obiektów sprzed 1945 roku, może być przeprowadzona po uzyskaniu pozytywnej opinii Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i wykonaniu na koszt inwestora dokumentacji inwentaryzacyjno – pomiarowej i fotograficznej.

§ 18

1. W planie zdefiniowano zapisy strefowe **SH-1**, odnoszące się do terenów podlegających dodatkowym ograniczeniom lub regulacjom, związanym z występowaniem strefy „B” ochrony konserwatorskiej obejmującej swym zasięgiem budynki mieszkalne osiedla przy ul. Drzymały.
2. Ustala się następujące uwarunkowania dla terenów i obiektów objętych zasięgiem bezpośredniego i pośredniego oddziaływania i wpływu strefy **SH-1**:
 - 1) obszar podlega rygorowi w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji zabytkowej oraz dostosowania do niej charakteru i skali zabudowy,
 - 2) zakaz przekształcania obiektów oraz ich bezpośredniego otoczenia mogącego obniżyć wartość historyczną i architektoniczną,
 - 3) zakaz umieszczania reklam wielkoformatowych na obiektach lub w ich pobliżu, z dopuszczeniem elementów reklamowo – informacyjnych małogabarytowych i oświetlenia po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
 - 4) nakaz utrzymania obiektów z zachowaniem ich formy, skali, wystroju, architektonicznego i detali elewacji,
 - 5) prace przy obiektach oraz na obszarach objętych strefą „B” winny być uzgadniane ze Śląskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Katowicach. Dotyczy to wszelkich prac związanych z modernizacją, rozbudową i nadbudową istniejących budynków, jak również budową nowych kubatur na ww. obszarze. Wszelkie uzgodnienia należy dokonać na etapie poprzedzającym wystąpienie o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę.
3. Plan wyznacza obszary objęte zasięgiem stref **SH-2.1** (A4.4) oraz **SH-2.2** (A3.1) - rehabilitacji istniejącej zabudowy. Obszar podlega rygorowi w zakresie utrzymania zasadniczych elementów istniejącej substancji o wartościach historycznych i kulturowych oraz dostosowania do nich charakteru i skali nowego zagospodarowania i zabudowy.

ROZDZIAŁ 9

Zasady ochrony terenów lub obiektów ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 19

1. Wyznacza się strefę **SE-1** oddziaływania i uwarunkowań wynikających z dotychczasowej eksploatacji górniczej, w obszarze górniczym KWK Polska, strefa obejmuje swym zasięgiem cały obszar opracowania planu.
2. Południowe części terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: A8.3, A8.4, C1.3, B6 oraz B5 objęte są rejonem występowania płytkich – leżących na głębokości do 80 m – zrobów po eksploatacji węgla kamiennego.
3. Na terenie oznaczonym symbolem C1.1 znajduje się zlikwidowany i zabezpieczony szyb VIIIb kopalni „Polska” a na terenie oznaczonym jako A5 szyb „Konrad” o nieznanym sposobie likwidacji. Jakikolwiek działania inwestycyjne w tych terenach muszą być poprzedzone szczegółowym rozpoznaniem i zabezpieczeniem wylotu nieczynnych szybów oraz jednoznacznym określeniem możliwości zabudowy w bezpośrednim ich sąsiedztwie.
4. W granicach stref **SE-1**, ze szczególnym uwzględnieniem terenów wymienionych w ust. 2 i 3, z uwagi na potencjalne narażenia obiektów i budowli (w tym dróg) na wpływy szkód górniczych ustala się iż:
 - 1) planowane inwestycje drogowe i infrastrukturalne oraz budynki powinny być poprzedzone dokonaniem badań kontrolnych (geofizycznych gruntu), do głębokości wykluczającej w sposób wystarczający możliwość zachodzenia przedmiotowych procesów, na podstawie których określone zostaną obszary kwalifikujące się pod zabudowę pod warunkiem realizacji określonych rozwiązań konstrukcyjnych dla przyszłych budynków i budowli,

- 2) w przypadku niekorzystnych wyników, należy dobrać rozwiązania technologiczne i inżynierskie tak, aby w sposób skuteczny zabezpieczyć obiekty i budowle przed potencjalnym niebezpieczeństwem,
 - 3) w skrajnych przypadkach wyniki badań mogą wykluczyć możliwość realizacji obiektu lub budowli o dopuszczonych w planie parametrach (przesądzenie to będzie zgodne z uchwałą planu, gdyż na etapie jego opracowania nie ma zakresowej, prawnej ani technicznej możliwości przewidzenie zaistnienia opisanego przypadku), w takich przypadkach (całkowitej dyskwalifikacji terenu (działki) pod zabudowę), dla przedmiotowych terenów (działek) ustala się obowiązek realizacji zieleni urządzonej ogólnodostępnej o charakterze miejskim (skwery, parki itp)..
3. Wyznacza się granice obszarów objętych zasięgiem strefy **SE- 2.1** (A6.2, A6.3, A6.4, A7.1, A8.3), **SE - 2.2** (B2.4) oraz **SE- 2.3** (B.5) – przeznaczonej do rekultywacji.
 4. W granicach stref **SE-2** dominuje zagospodarowanie typu **ZP**, z zakazem zabudowy, z dopuszczeniem jedynie budynków tymczasowych lub związanych z podstawowym, lub uzupełniającym (rekreacyjno – sportowym) przeznaczeniem.

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia dotyczące obszaru przestrzeni publicznych

§ 20

1. W celu utrzymania i kształtowania ładu przestrzennego oraz formowania przestrzeni publicznych definiuje się w planie docelową strukturę urbanistyczną fragmentu miasta, dostosowaną do:
 - 1) istniejącego układu komunikacyjnego (drogi), stanu zagospodarowania oraz rzeczywistych związków i relacji występujących pomiędzy poszczególnymi terenami,
 - 2) optymalizacji przyszłych nakładów na rozbudowę dróg publicznych oraz infrastruktury technicznej,
 - 3) możliwości prowadzenia otwartej polityki inwestycyjnej i dystrybucji nieruchomości w dostosowaniu do zmiennych potrzeb rynku.
2. Cele publiczne w odniesieniu do komunikacji (wraz z infrastrukturą techniczną) realizowane są poprzez:
 - 1) utrzymanie i rozwój istniejących i wyznaczenie nowych terenów podstawowego i uzupełniającego układu drogowego **KDg, KDz**,
 - 2) utrzymanie i rozwój istniejących i wyznaczenie nowych terenów wewnętrznego układu drogowego **KDw**.
3. Dla realizacji infrastruktury technicznej plan rezerwuje tereny położone wewnątrz linii rozgraniczających jednostek drogowych oraz inne tereny, położone w granicach poszczególnych terenów, znajdujące się zasięgach stref obsługi technicznej istniejących lub planowanych sieci, obiektów i urządzeń.
4. Wyznacza się granice obszarów objętych zasięgiem strefy **SP-1** – przestrzeni publicznych do której należą wszystkie tereny drogowe w swoich liniach rozgraniczających, a także tereny: A2.1 (część), A3.2, A4.2, A6.3, A7.2, A8.3 (część), A8.4, B2.4 (część), B3.1 (część), B5 (część).
5. Plan przewiduje obsługę terenów miasta systemem miejskiej komunikacji publicznej (przebiegi i lokalizacja przystanków nie są wyznaczane graficznie i nie mają w planie charakteru obligatoryjnego).

§ 21

1. Plan rozstrzyga o lokalizacji i zagospodarowaniu terenów funkcji publicznych tj. edukacji, wychowania i oświaty **UE** i sportu **US**.
2. Realizacja ww. funkcji publicznych stanowi minimum programowe zagwarantowane docelowo w planie tego fragmentu miasta.
3. Plan dopuszcza dodatkowo realizację analogicznych funkcji komercyjnych.

4. Plan wyznacza docelowe tereny zieleni rekreacyjnej, o charakterze ogólnodostępnym, w tym tereny parków o symbolu – **ZP1** i tereny skwerów i zieleńców itp. – **ZP3**.

§ 22

1. Do obszaru przestrzeni publicznych należą wszystkie tereny komunikacyjne wraz z terenami ogólnodostępnymi ZP tj.: aleje, skwery, zieleńce itp..
2. W granicy obszarów przestrzeni publicznych:
 - 1) ustalenia odnoszące się do dróg i ścieżek zdefiniowano w paragrafach 8 i 9,
 - 2) wskazana lokalizacja elementów małej architektury odnosi się przede wszystkim do terenów KD i ZP,
 - 3) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych (z wyłączeniem terenu KD, ZP2, U,),
 - 4) zakazuje się lokalizacji tymczasowych obiektów usługowych i handlowych,
 - 5) dopuszcza się np. sezonowe lodowisko dla dzieci itp. zagospodarowania.

ROZDZIAŁ 11

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 23

1. Plan sporządzony jest na tle mapy zasadniczej w skali 1:1000, wraz z wkreśloną ewidencją gruntów.
2. Podawane dla poszczególnych jednostek powierzchni bilansowe są informacją, naliczaną na podstawie rysunku planu w skali 1:1000.

§ 24

1. Zasady dokonywania podziałów związanych z wyznaczeniem dróg publicznych i bezpośrednich dojazdów:
 - 1) ustala się obowiązek dokonania podziałów i scalenie działek położonych wewnątrz linii rozgraniczających wszystkich dróg oraz terenów KD i ZP,
 - 2) zaleca się scalanie istniejących działek gruntowych wewnątrz poszczególnych terenów drogowych,
 - 3) każdy planowany i dopuszczony w ustaleniach planu podział istniejących działek (wewnątrz poszczególnych terenów z wyłączeniem terenów wymienionych w pkt.1), w celu wydzielenia nowych nieruchomości, winien zagwarantować im pełną dostępność komunikacyjną i infrastrukturalną, w tym z planowanych dróg wewnętrznych nie rozgraniczonych graficznie na rysunku planu.
2. Zasady dokonywania nowych podziałów wewnątrz poszczególnych terenów MN, MW, U zostały ustalone w § 11, 12,13.
3. Dopuszcza się utrzymanie istniejących podziałów pod warunkiem, iż działki spełniają wymogi zdefiniowane w ustawie dla działki budowlanej.

ROZDZIAŁ 12

Ustalenia dotyczące stawki procentowej

§ 25

1. Zgodnie z ustaleniami ustawy, w planie definiuje się zasady naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Parametrem rzeczowym jest wysokość opłaty ustalana w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
2. Ustala się stawkę procentową „**30%**”, ustanowioną dla wszystkich działek położonych w granicach terenów: A1.1 (w części), A1.2 , A2.2, A3.1, A4.1, A4.3, A5, A6.1, A8.1, B.1, B3.2, B3.3, B3.4, B4, B6 (w części), C1.1, C1.2, C1.3 (w części). Strefa terenów objętych stawką 30% została wyznaczona graficznie na rysunku planu.

3. Ustalenia, o których mowa w §25, ust.1 i 2 oznaczają, że Prezydent Miasta Świętochłowice będzie pobierał jednorazową opłatę, o której mowa w ustawie.

ROZDZIAŁ 13 **Ustalenia końcowe**

§ 26

1. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze położonych na terenie 5KDz, 7KDz, 13KDw, 14KDw, 18KDw, 23KDw, A6.1, A8.1, A8.2, A8.4, B3.2, B3.4, B5, C1.2 i C1.3 jest przedmiotem niniejszej uchwały. Tereny gruntów rolnych przeznaczone na cele nierolnicze nie występują w obszarach zwartych, wymagających uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej lub Wojewody.
2. Zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze obejmuje łącznie:
0,3417 ha pastwisk klasy Ps IV,
0,1592 ha gruntów ornych klasy RIVa,
0,2073 ha gruntów ornych klasy RIVb,
0,2471 ha gruntów ornych klasy RV,
3,9984 ha gruntów zakrzewień śródpolnych klasy Lz.
3. W obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

§ 27

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Świętochłowice.

§ 28

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej gminy.
3. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXVII / 215 / 2004 Rady Miejskiej w Świętochłowicach z dnia 17 listopada 2004.

Zasięg opracowania planu obejmuje tereny pomiędzy: południową i zachodnią granicą miasta, ul. Ceramiczną, ul. Wojska Polskiego, ul. Śląską z lokalnym poszerzeniem w rejonie ul. Ludwika Tunkla, oraz Góry Hugona.

Teren objęty sporządzaniem planu jest stale poddawany przeobrażeniom w kierunku możliwości zagospodarowania i wykorzystania go na cele związane z usługami, czy innymi funkcjami pokrewnymi. Zmiany w stosunku do poprzedniego, nieobowiązującego już planu są znaczne. Jako główny kręgosłup komunikacyjny uznane zostały dwie istniejące ulice tj. ulica Wojska Polskiego i Śląska, z których będzie odbywała się obsługa całego terenu poprzez projektowane drogi publiczne i wewnętrzne. Uzupełniają one główną tkankę drogową tworząc jednocześnie możliwości zagospodarowania terenów położonych w sąsiedztwie.

Północna część to tereny przeznaczone pod usługi i mieszkalnictwo. Bierze się tu pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu, które w tym wypadku „otrzymuje” jedynie regulacje związane z koniecznością uporządkowania terenu, egzekwowania ładu przestrzennego oraz ustalenia zasad użytkowania terenów w przypadkach nowych inwestycji.

Tereny wzdłuż ulicy Śląskiej (wschodnia strona ulicy) częściowo przeznaczono pod usługi z wprowadzeniem usług związanych z komunikacją, rzemiosłem a także pod przemysł i zieleń.

Prace nad sporządzeniem planu podjęto w celu uaktywnienia tego obszaru i po jego wejściu w życie będzie można rozpocząć proces zmian tak istotnych dla rozwoju tego fragmentu miasta.

Zapisy planu umożliwią stworzenie na tym terenie przestrzeni w pełni wartościowej z przeplatanymi funkcjami, zorganizowanymi przestrzeniami publicznymi oraz dobrą dostępnością do wszystkich terenów w ramach całego obszaru.