



tel. cent.: (32) 37-33-300

fax: (32) 37-33-399

www.um.zabrze.pl

prezydent@um.zabrze.pl



PREZYDENT MIASTA ZABRZE

ul. Powstańców Śląskich 5-7, 41-800 Zabrze

Zabrze, dnia 12 czerwca 2013 r.

WB.6727.64.2013.CH
Nr pisma: 1-73151-2013

BPB CHODOR-PROJEKT Sp. z o.o.
Mariusz POBOCHA
ul. Zagnańska 65
25-558 KIELCE

Dotyczy: wydania wypisu i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze dla terenu położonego w Zabrzu przy ul. Bronisława Hagera – parcela nr 144/6, nr 133/30 i nr 386/35.

Wydział Budownictwa Urzędu Miejskiego w Zabrzu informuje, że na terenie położonym w Zabrzu przy ul. **Bronisława Hagera – parcela nr 144/6, nr 133/30 i nr 386/35** (według granic terenu objętego wnioskiem zaznaczonych na mapie kolorem różowym) – obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrze – obszar „C” zatwierdzony Uchwałą Rady Miejskiej w Zabrzu Nr XXV/261/04 z dnia 27 kwietnia 2004 roku.

Zgodnie z w/w planem przedmiotowa nieruchomość przeznaczona jest pod:
o obszary ważnych węzłów komunikacyjnych – symbol planu WW2.

Zgodnie z ustawą z dnia 16 listopada 2006 r. – o opłacie skarbowej (tekst jednolity Dz.U. z 2012 r., poz.1282 z późniejszymi zmianami) opłata za wydanie wypisów oraz wyrysów wynosi 70,00 PLN (siedemdziesiąt złotych^{00/100}).

Załączniki:

- o wypis + wyrys z planu

Sprawę prowadzi:

Iwona Choroba - Inspektor
Wydział Budownictwa - tel. (32) 37-33-446

Otrzymują za zwrotnym potwierdzeniem odbioru:

1. Adresat
2. a/a

Z up. PREZYDENTA MIASTA

Elżbieta Jankowska-Nowacka

mgr inż. arch. Elżbieta Jankowska-Nowacka
Z-ca Naczelnika Wydziału Budownictwa.

**UCHWAŁA NR XXV/261/04
RADY MIEJSKIEJ W ZABRZU**

z dnia 27 kwietnia 2004 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrza - obszar "C"

(Katowice, dnia 29 czerwca 2004 r.)

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

**RADA MIEJSKA W ZABRZU
uchwała**

**"MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CENTRUM ZABRZA - OBSZAR
"C"**

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W NASTĘPUJĄCYCH ROZDZIAŁACH:

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

ROZDZIAŁ 1

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

§ 1.1. Przedmiotem uchwały jest "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrze - obszar "C", obejmujący swym zasięgiem tereny położone pomiędzy ulicami: Mikulczycką, Przystankową, Hagera i Bytomską.

1.1) Granice obszaru objętego zasięgiem opracowania planu określono na rysunku planu.

1.2) Plan dotyczy obszaru o powierzchni 118,50 ha.

2. Rysunek planu w skali 1:2.000, obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią, w formie załączników graficznych:

2.1) Rys. nr 01.1 - rysunek podstawowy planu - obszar C

2.2) Rys. nr 01.2, Rys. nr 01.3 - rysunki pomocnicze.

**URZĄD MIEJSKI W ZABRZU
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA**

Załącznik do pisma z dnia 17.06
2013 r. nr MB.6727.64.2013.CH

Choc

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

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

- 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Zabrzu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **planie** - należy przez to rozumieć komplet ustaleń, dotyczących terenu objętego zasięgiem opracowania niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrza, będących przedmiotem niniejszej uchwały,
- 3) **mapie** - należy przez to rozumieć mapę zasadniczą dla miasta Zabrza w skali 1:1.000, wydaną przez Wydział Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Miasta w Zabrzu,
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek planu nr 01.1, w skali 1:2.000, stanowiący załącznik graficzny niniejszej uchwały /wraz z rysunkami pomocniczymi/,
- 5) **ustawie lub ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym** - należy rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym /tekst jednolity Dz. U. Nr 15 poz.139 z dnia 22 stycznia 1999r., z późniejszymi zmianami/,
- 6) **ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym** - należy rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. 03.80.717 z dnia 10 maja 2003 r./,
- 7) **przepisach odrębnych** - należy rozumieć obowiązujące przepisy ustaw, wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisami prawa miejscowego, sprzężonych z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym lub ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 8) **jednostce przestrzennej** - określenie odnosi się do planowanej podstawowej struktury przestrzennej fragmentu śródmieścia i należy przez to rozumieć zespół terenów, będących sumą istniejących lub planowanych jednostek urbanistycznych i dróg publicznych układu uzupełniającego, otoczonego drogami publicznymi układu podstawowego /oraz granicą opracowania planu/, które posiadają jednoznaczne, graficznie wyznaczone za pomocą linii ciągłych, granice jednostek przestrzennych /poziom I struktury przestrzennej/,
- 8) **jednostce urbanistycznej** - określenie odnosi się do planowanej struktury przestrzennej fragmentu śródmieścia i należy przez to rozumieć zespół terenów, będących sumą istniejących lub planowanych jednostek funkcjonalnych i dróg publicznych układu usługowego, otoczonych drogami publicznymi układu podstawowego i uzupełniającego /oraz granicą opracowania planu/, które posiadają jednoznaczne, graficznie wyznaczone za pomocą linii ciągłych, granice jednostek urbanistycznych /poziom II struktury przestrzennej/,
- 9) **jednostce funkcjonalnej** - określenie odnosi się do planowanego sposobu użytkowania i zagospodarowania fragmentu śródmieścia i należy przez to rozumieć zespół terenów położonych w granicach jednostki urbanistycznej, będących działką lub sumą istniejących lub planowanych działek /w tym również drogami publicznymi układu usługowego wewnętrznego/, o jednorodnym sposobie zagospodarowania i użytkowania, które posiadają graficznie wyznaczone za pomocą linii ciągłych /lub przerywanych/ granice jednostek funkcjonalnych wraz z przypisanymi im funkcjami wiodącymi i uzupełniającymi oraz innymi ze standaryzowanymi zapisami planu /poziom III struktury przestrzennej/,
- 10) **liniach rozgraniczających jednostki /obligatoryjnych/** - linie ciągłe na rysunku planu, są to linie definiowane na poziomie I, II i III struktury przestrzennej /jednostki przestrzenne, jednostki urbanistyczne, jednostki funkcjonalne/, rozgraniczające tereny TKD, TKC, TKO /tj. tereny komunikacji, ulice i drogi/ oraz tereny TKK /tj. tereny kolejowe/, od pozostałych terenów objętych zasięgiem planu,
- 11) **liniach rozgraniczających /orientacyjnych/** - linie przerywane na rysunku planu, są to orientacyjne linie występujące wewnątrz jednostek funkcjonalnych rozgraniczające docelowy przebieg torowiska tramwajowego TKT oraz funkcje istniejące lub planowane zintegrowane w granicach jednostki /linie mogą podlegać korektom w zakresie i trybie dopuszczonym w planie/,
- 12) **ustaleniach - zapisach terenowych planu** - są one definiowane dla poszczególnych jednostek urbanistycznych i funkcjonalnych, rozgraniczonych i nazwanych w rysunku planu i odnoszą się do konkretnych: jednostek funkcjonalnych drogowych /w skrócie jednostek drogowych/ oraz jednostek

- funkcjonalnych pozostałych /w skrócie jednostek funkcjonalnych/,
- 13) **ustaleniach - zapisach strefowych planu** - są one definiowane dla obszarów z reguły nie pokrywających się z obrysem jednostek urbanistycznych czy funkcjonalnych oraz z przebiegiem granic działek gruntowych, lecz wyznaczonych zgodnie z metodologią problematyki, którą wprowadzają do ustaleń planu,
 - 14) **funkcji wiodącej** - należy przez to rozumieć, iż zdefiniowane przeznaczenie (funkcja) odnosi się co najmniej do 51% powierzchni terenu oraz co najmniej do 51% wszystkich powierzchni użytkowych wszystkich budynków istniejących i planowanych/, położonych w obrębie danej jednostki funkcjonalnej, wyznaczonej w planie obligatoryjnymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi,
 - 15) **funkcji uzupełniającej** - należy przez to rozumieć, iż poza zdefiniowanym przeznaczeniem (funkcją) wiodącą w obszarze konkretnej jednostki funkcjonalnej, wyznaczonej w planie liniami rozgraniczającymi, mogą występować inne formy i sposoby użytkowania i zagospodarowania,
 - 16) **procencie terenów zielonych /biologicznie czynnych/** - należy przez to rozumieć parametr (Pb), określony indywidualnie dla każdej jednostki funkcjonalnej, będący ilorazem: sumy wszystkich powierzchni biologicznie czynnych do jej powierzchni terenu /pomnożony przez 100%/, z uwagi na zurbanizowany przemysłowy charakter całości terenów objętych planem tereny biologicznie czynne stanowią z reguły funkcję uzupełniającą, nie mogącą ograniczać możliwości realizacji funkcji wiodących i pozostałych funkcji uzupełniających, zdefiniowanych indywidualnie dla jednostek drogowych czy funkcjonalnych,
 - 17) **linii zabudowy** - należy przez to rozumieć obligatoryjne lub orientacyjne linie zabudowy określone w rysunku planu (przebiegające w granicy jednostki funkcjonalnej lub cofnięte), wraz z przypisanymi im parametrami definiującymi wysokość zabudowy,
 - 18) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć nieprzekraczalną wysokość budynków zdefiniowaną za pomocą jednego lub kilku parametrów tj.: ilości kondygnacji oraz /lub/ określonej /w metrach od poziomu terenu/ maksymalnej wysokości linii gzymsów wieńczących (G) oraz /lub/ poziomu kalenicy (K),
 - 19) **integracji** - należy przez to rozumieć, że konkretna jednostka funkcjonalna planu winna posiadać przestrzenne, funkcjonalne oraz realizacyjne powiązania z jednostkami doń przyległymi, co powinno mieć wpływ na prowadzoną przez Gminę politykę przestrzenną oraz sposób realizacji planu,
 - 20) **przestrzeni publicznej** - w planie, pod pojęciem przestrzeni publicznych rozumie się wszystkie tereny ogólnodostępne położone w granicach linii rozgraniczających jednostek drogowych o symbolach TKD, TKC, TKP, TKO oraz ogólnodostępne tereny położone w granicach pozostałych jednostek urbanistycznych takie jak tereny komunikacji tramwajowej, pieszej i rowerowej, oznaczone odpowiednio symbolami TKT oraz TKW,
 - 21) **koncepcji urbanistyczno - architektonicznej** - w przypadku, gdy w planie jest mowa o zaleceniu opracowania koncepcji urbanistycznej lub architektonicznej, zapis ten wynika z faktu, iż przedmiotowy teren z uwagi na znaczenie w skali śródmieścia miasta wymaga kompleksowego opracowania i bezwzględnej koordynacji z terenami sąsiednimi, w formie, zakresie i skalach wykraczających poza kompetencje planu miejscowego, koncepcje należy traktować jako materiał pomocniczy poprzedzający:
 - 22.1) opracowanie nowych podziałów działek gruntowych /nieruchomości/,
 - 22.2) opracowanie projektu budowlanego,
 - 23) **działalności uciążliwej** - w przypadku, gdy w planie jest mowa o działalności uciążliwej rozumie się przez to taki sposób zagospodarowania, użytkowania i gospodarowania obiektami i terenami, który powoduje negatywne oddziaływanie na środowisko, wykraczające poza ramy uzyskanych pozwoleń lub powodujące przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych,
 - 24) **zamiennie ustalenia - zapisy planu** - są one definiowane w granicach konkretnej jednostki urbanistycznej /lub jednostki funkcjonalnej/, w granicach której jednostki funkcjonalne i jednostki drogowe zostały wyznaczone za pomocą linii orientacyjnych, a zastosowanie zapisów zamiennych dopuszcza wprowadzenie jednostek o różnych wielkościach oraz różnych funkcjach /o wyborze funkcji jednostki funkcjonalnej decydują faktyczne możliwości i potrzeby inwestycyjne oraz prowadzona przez Gminę polityka przestrzenna i inwestycyjna spójna z prawami rynku /.

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

- 1) koordynację ustaleń planu z pozostałymi planami miejscowymi realizowanymi w sąsiednich obszarach "A" i "B",
- 2) wykształcenie hierarchicznej struktury przestrzennej fragmentu śródmieścia, o wyraźnie ukształtowanych zróżnicowanych przestrzeniach publicznych i pozostałych /szczególnie w części południowej/,
- 3) wypracowanie docelowych zasad obsługi komunikacyjnej, wraz z wykształceniem nowego układu komunikacyjnego fragmentu śródmieścia, skoordynowanego z istniejącymi i planowanymi rozwiązaniami drogowymi w większej skali,
- 4) zdefiniowanie przestrzennych, funkcjonalnych oraz technicznych przesądzeń związanych z uformowaniem części północnej oraz bezkolizyjnych powiązań pomiędzy układem drogi ekspresowej /DK4(88)/, pozostałych istniejących ulic /ul. Hagera i ul. Przystankowa/ i projektowanej /jednostka drogowa 03.2/,
- 5) wyznaczenie docelowego przebiegu linii tramwajowych /z dopuszczeniem dwu równorzędnych przebiegów zamiennych/, skoordynowanych z docelowym układem drogowym,
- 6) uporządkowanie struktury własnościowej oraz wypracowania zasad realizacji nowych podziałów i scaleń nieruchomości, zgodnych z docelową polityką przestrzenną związaną z kształtowaniem tej części miasta,
- 7) ustalenie dla poszczególnych jednostek planu zasad ich przestrzennych i funkcjonalnych przekształceń, wraz z opracowaniem dla nich docelowych standardów i wytycznych dla indywidualnych, a jednocześnie osadzonych w realiach miejsca rozwiązań,
- 8) preferowanie różnego typu zwartej miejskiej zabudowy w części południowej oraz zróżnicowanej zabudowy w częściach pozostałych,
- 9) wypracowanie zasad restrukturyzacji terenów przemysłowych, zagospodarowania terenów poprzemysłowych i zdegradowanych,
- 10) wyznaczenie terenów /jednostek/, dla których plan zaleca wykonania koncepcji urbanistyczno-architektonicznych, gwarantujących przestrzenną i programową koordynację wszelkich działań inwestycyjnych w kluczowych obszarach fragmentu śródmieścia,
- 11) przyjęcie realnej proinwestycyjnej polityki związanej z naliczaniem jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości terenów w wyniku uchwalenia niniejszego planu,
- 12) wypracowanie zasad i metod docelowej realizacji i koordynacji planu w strukturze miejskiego systemu informacji o terenie,
- 13) ustalenia pkt. od 1 do 12, obowiązują przy jednoczesnym zachowaniu i eksponowaniu lokalnych walorów środowiska naturalnego i kulturowego tej części miasta.

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

- 1) przeznaczenia terenów oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linii rozgraniczających dla ulic, placów, dróg publicznych oraz wewnętrznych, wraz z urządzeniami pomocniczymi, a także przeznaczenie terenów niezbędnych do wytyczania przejść pieszych i ścieżek rowerowych,
- 3) terenów przeznaczonych dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- 4) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz wyznaczenie linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również określenie przebiegów linii zabudowy i gabarytów obiektów, a także maksymalnych lub minimalnych wskaźników intensywności zabudowy,
- 7) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów, w tym zakazów zabudowy, wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz kształtowania terenów zielonych,
- 9) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzenia oraz użytkowania terenu,
- 10) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy oraz przekształceń obszarów zdegradowanych.

§ 4. 1. W rysunku planu obowiązują następujące ustalenia graficznie:

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

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

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

4. Plan definiuje trzy poziomy struktury przestrzennej śródmieścia, dostosowanej do:

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

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

2. Ustalenia planu przesądzają o przekształceniach istniejącego zagospodarowania i sposobach użytkowania terenów i budynków w ramach całej jednostki urbanistycznej i funkcjonalnej, niezależnie od istniejących i planowanych wewnętrznych jej podziałów na poszczególne działki gruntowe /nieruchomości/.

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

ROZDZIAŁ 2

Tereny przeznaczone dla realizacji funkcji i celów publicznych

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

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

2. Plan przewiduje docelową obsługę tego fragmentu śródmieścia, systemem miejskiej komunikacji publicznej oraz niepublicznej:

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

3. Plan definiuje zasady ogólnodostępnego systemu parkowania w śródmieściu, poprzez:

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

ROZDZIAŁ 3

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania środowiska

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

2. W odniesieniu do środowiska kulturowego ustala się zasadę:

- 1) ochrony elementów historycznego układu urbanistycznego, podziałów działek gruntowych, zespołów zabudowy, zespołów zieleni oraz budynków, /por. § 19 ust. 2, 3, 4, 5, 6, 7/ ochrony krajobrazu miejskiego, wnętrza urbanistycznych, widoków i osi widokowych, dominant itp. indywidualnych elementów stanu istniejącego podlegających zachowaniu i utrwaleniu ustaleniami planu,
- 2) wyznaczenia strefy ochrony konserwatorskiej /por. § 19 ust. 1/,
- 3) ochrony wartości środowiska kulturowego - zaleca się prowadzenie rozbudowy, przebudowy, nadbudowy, odbudowy oraz budowy nowych obiektów w formie, charakterze i materiale dostosowanym do skali otoczenia i cech architektury lokalnej,
- 4) stosowania indywidualnych rozwiązań urbanistycznych i architektonicznych pod warunkiem ich uzgodnienia w fazie koncepcji /wykonywanej przez zainteresowanych właścicieli lub inwestorów/, /por. § 2 ust. 1 pkt 22 oraz § 16 ust. 2 pkt 8.1/.

3. W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się:

- 1) generalną zasadę ochrony i rozwinięcia wszystkich rodzajów zieleni,

- 2) ochronę wyznaczonych w ustaleniach strefowych, grup zieleni istniejącej do zachowania i docelowej adaptacji,
 - 3) nakaz realizacji terenów biologicznie czynnych w granicach każdej z jednostek funkcjonalnych /procent powierzchni ustalony w zapisach szczegółowych/, do których należą tereny zieleni: niskiej /trawniki/, średniej /krzewy/ i wysokiej /drzewa istniejące i projektowane/, projektowane i realizowane indywidualnie, równoległe z inwestycją podstawową,
 - 4) na całym obszarze objętym planem zakaz utrzymania istniejących i lokalizacji nowych -zakładów, obiektów i urządzeń powodujących ponadnormatywne oddziaływania na środowisko lub szkodliwych dla zdrowia,
 - 5) zakaz budowy zakładów stanowiących zagrożenie dla zdrowia lub życia ludzi, w szczególności zagrożenie występowania poważnych awarii,
 - 6) zakaz składowania odpadów oraz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami, mogącej mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne,
 - 7) dla nowych terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe należy wykonać badania mające na celu wykluczenie zagrożenia wynikającego z ewentualnego zanieczyszczenia gruntów.
4. Dla ograniczenia emisji do atmosfery ustala się:
- 1) zakaz wznoszenia kotłowni oraz innych źródeł energii cieplnej, jeśli nie będą one korzystać ze spalania gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej lub innych nośników proekologicznych,
 - 2) docelowo likwidację istniejących kotłowni oraz indywidualnych źródeł energii korzystających z nieuszlachetnionego węgla: preferowane jest rozwijanie centralnej lub sekcyjnej sieci cieplnej, opartej na z dala czynnych źródłach lub źródłach lokalnych zmodernizowanych i przystosowanych do paliw niskoemisyjnych.
5. W zakresie ochrony wód i ziemi ustala się:
- 1) docelowe zagwarantowanie dostawy wody dla celów komunalnych i przemysłowych z miejskiej sieci wodociągowej,
 - 2) docelowe zagwarantowanie uzbrojenia terenu w kompleksową kanalizację rozdzielczą /sanitarną i deszczową/, z obligatoryjnym utrzymaniem parametrów technicznych ścieków komunalnych i przemysłowych zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez dysponenta sieci /nakaz podczyszczania ścieków nie spełniających ww. wymogów/ i przepisów szczególnych,
 - 3) zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej i odpadami w sposób mogący mieć negatywny wpływ na wody powierzchniowe i podziemne,
 - 4) obowiązek ujmowania i odprowadzania w sposób zorganizowany całości ścieków opadowych powstających na powierzchniach szczelnych terenów usługowych, placów, parkingów, dróg i dachów, w tym obowiązek ich oczyszczania do parametrów określonych przez właściciela sieci kanalizacyjnej lub przepisy odrębne,
 - 5) obowiązek wyposażenia kanalizacji deszczowej w urządzenia podczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się do wód i gleby substancji niebezpiecznych oraz zabezpieczające przed skutkami nadzwyczajnych zagrożeń /awarii/.
6. W zakresie gospodarowania odpadami ustala się:
- 1) obowiązek prowadzenia selektywnej gospodarki odpadami z uwzględnieniem ich segregacji i właściwego postępowania z nimi,
 - 2) zakaz składowania odpadów oraz obowiązek ich krótkoterminowego przechowywania wyłącznie w pojemnikach na terenie poszczególnych nieruchomości lub w wyznaczonych wspólnych miejscach w granicach poszczególnych jednostek urbanistycznych lub przestrzennych,
 - 3) zakaz gromadzenia odpadów, za wyjątkiem odpadów wytwarzanych w wyniku działalności prowadzonej na własnym terenie lub przeznaczonych do wykorzystania na tym terenie z zastrzeżeniem, że okres gromadzenia takich odpadów nie może być dłuższy niż wynika to z przepisów odrębnych,
 - 4) działalność związana z wytwarzaniem odpadów niebezpiecznych wymaga spełnienia warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - 5) nakaz rekultywacji gruntów skażonych i usunięcie odpadów niebezpiecznych w przypadku udokumentowanego potwierdzenia ich występowania.
7. W zakresie ochrony akustycznej terenów mieszkaniowych ustala się docelowo:
- 1) następującą klasyfikację terenów ze względu na standardy ochrony akustycznej:
 - 1.1) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową:

- TMD - tereny zabudowy jednorodzinnej,
 TMB - domy dziecka /tereny zamieszkania zbiorowego/,
 TCM - tereny usługowo - mieszkaniowe,
 inne tereny, o ile zostanie dla nich ustalona funkcja TM,
- 1.2) tereny przeznaczone pod szpitale i domy opieki społecznej:
 TOI - opieka medyczna,
- 1.3) tereny przeznaczone pod budynki związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży:
 TEP - wychowanie przedszkolne i szkoły podstawowe,
 TEL - szkolnictwo ponad podstawowe,
 TES - szkolnictwo specjalne, ośrodki kształcenia,
 TUO - tereny funkcji publicznych o niezdefiniowanym przeznaczeniu o ile jest ono związane ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

ROZDZIAŁ 4

Ustalenia - zapisy terenowe planu

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

- 1) "Poziom I" /podstawowy podział fragmentu śródmieścia - obszar "C", na siedem jednostek przestrzennych i podstawowy układ uliczny/:

- 1.1) jednostki przestrzenne: C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7,
 1.2) jednostki drogowe: ulice - 01.1/TKD, 01.2/TKD, 01.3/TKD, 02.1a/TKD, 02.1b/TKD, 02.2/TKD, 02.3/TKD, 03.1/TKD, 03.2/TKD, 04.1/TKD, 04.2/TKD, 04.3/TKD, 05/TKD, 06.1/TKD, 06.2/TKD, 07.1/TKD, 07.2/TKD, 08/TKD, 09/TKD, place - P1/TKD, P2/TKD oraz strefy istotnych skrzyżowań i węzłów komunikacyjnych WW1, WW2, WW3, WW4, WW5 /w ramach jednostek drogowych/.

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

3. Dla każdej jednostki funkcjonalnej planu wyznaczono jednocześnie jedną funkcję wiodącą i funkcję uzupełniającą /za wyjątkiem indywidualnych przypadków niedefiniowania funkcji wiodącej/.

4. W planie wyznaczono następujące charakterystyczne dla śródmieścia Zabrze /obszar "C"/ typy terenów oraz budynków i lokali, z ich docelowym sposobem zagospodarowania, formowania i użytkowania, definiowane indywidualnie na poziomie III planu, odnoszącym się do jednostek funkcjonalnych:

- 8) **Tereny o dominacji funkcji komunikacji drogowej i ulicznej /TK/ z wyszczególnieniem:**

- 8.1) **TKS** - stacje paliw, myjnie, stacje diagnostyczne i obsługi serwisowej, salony samochodowe, usługi i rzemiosło motoryzacyjne /w tym blacharstwo, lakiernictwo itp./,
 8.2) **TKB** - bazy transportowe, zajezdnie itp.
 8.3) **TKG** - parkingi i garaże /w granicach jednostek urbanistycznych/,
 8.4) **TKD** - ulice i drogi,
 8.5) **TKC** - place, skwery, ciągi piesze i rowerowe,
 8.6) **TKO** - komunikacja kołowa obsługowa wewnętrzna w granicach jednostek urbanistycznych oraz wewnętrzna w granicach jednostek funkcjonalnych,
 8.7) **TKW** - ogólnodostępna komunikacja piesza i rowerowa wewnątrz jednostek urbanistycznych i funkcjonalnych,

oraz

- 8.9) WW1 - przebudowane skrzyżowanie ulic: Bytomska, Mikulczycka, Karola Miarki i Powstańców Śląskich,
 8.10) WW2 - proj. rondo w rejonie ulic: Bytomska i Hagera,
 8.11) WW3 - połączenie rozwiązań komunikacyjnych planu z trasą DK4(88),
 8.12) WW4 - połączenie ulicy Mikulczyckiej z jednostką drogową planu P2,

- 8.13) WW5 - połączenie ulicy Mikulczyckiej z trasą DK4(88).
- 9) **Tereny o dominacji funkcji komunikacji kolejowej /TKK/** - tereny komunikacji kolejowej: trakcje, budowle, obiekty i budynki techniczne i obsługowe /wraz z budynkami stacji/.
- 10) **Tereny o dominacji funkcji komunikacji tramwajowej /TKT/** - tereny komunikacji tramwajowej: trakcje, budowle, obiekty techniczne i obsługowe.
- 11) **Tereny o dominacji funkcji infrastruktury technicznej /TI/** - tereny funkcji infrastruktury technicznej bliskiego zasięgu z wyszczególnieniem:
- 11.1) **TIW** - infrastruktura /woda/,
 - 11.2) **TIG** - infrastruktura /gaz/,
 - 11.3) **TIK** - infrastruktura /kanalizacja ogólnospławna/,
 - 11.4) **TID** - infrastruktura /kanalizacja deszczowa/,
 - 11.5) **TIS** - infrastruktura /kanalizacja sanitarna/,
 - 11.6) **TIE** - infrastruktura /elektroenergetyczna/,
 - 11.7) **TIC** - infrastruktura /ciepłociąg/,
 - 11.8) **TIT** - infrastruktura /telekomunikacja/,
 - 11.9) **TIV** - infrastruktura /telewizja kablowa/,
 - 11.10) **TII** - infrastruktura /inna/.
- 12) **Tereny wodne /TA/** - tereny wodne i budowli wodnych z wyszczególnieniem:
- 12.1) **TAP** - wody śródlądowe płynące.
5. Dla każdej jednostki funkcjonalnej /niezależnie od jej funkcji wiodącej i uzupełniających/ funkcjami mogącymi występować w granicach jednostki /bez ich jednoznacznego definiowania/, może być dodatkowo zagospodarowanie zintegrowane i obsługujące funkcje wewnętrzne. Są nimi kolejno:
- 1) komunikacja kołowa /wewnątrz jednostki funkcjonalnej planu/, przystosowana do transportu wynikającego z funkcji jednostki,
 - 2) komunikacja piesza i rowerowa /wewnątrz jednostki funkcjonalnej planu/,
 - 3) parkingi wewnętrzne, bilansujące w 100% potrzeby parkingowe dla nowych funkcji, dla których należy przyjąć:
 - 3.1) 1 stanowisko na mieszkanie,
 - 3.2) 15 stanowisk na 1.000 m² powierzchni użytkowych nie mieszkaniowych istniejących,
 - 3.3) 20 stanowisk na 1.000m² powierzchni użytkow. nie mieszkaniowych nowoprojektowanych,
 - 3.4) dodatkowo 10% rezerwy.
 - 4) parkingi wewnętrzne dla funkcji istniejących, bilansowane w dostosowaniu do rzeczywistych możliwości terenowych jednostki, lokalizowane w grupach do 10 stanowisk,
 - 5) zieleni uzupełniająca, izolacyjna itp.,
 - 6) drobne funkcje tj.: handel, usługi, gastronomia, kultura, biura, administracja oraz inne zaliczane do terenów TUO i TUI, a także łączność oraz mieszkania, budowane wraz z obiektami funkcji wiodącej i uzupełniających, o łącznej powierzchni nie przekraczającej 15% sumy wszystkich powierzchni użytkowych w danej jednostce funkcjonalnej,
 - 7) urządzenia i elementy infrastruktury technicznej i komunalnej, nie wymagające lub wymagające wydzielenia dla nich niezależnej nieruchomości i nie definiowane jako samodzielne jednostki funkcjonalne tj: podczyszczanie ścieków, przepompownie, ochrona przed hałasem, budowle obrony cywilnej itp..

§ 10. 1. Dla każdej z wyznaczonych liniami rozgraniczającymi jednostki funkcjonalnej /dot. linii obligatoryjnych i nie obligatoryjnych/, niezależnie od jej docelowej funkcji i przeznaczenia obowiązują jednocześnie:

- 1) ustalenia - zapisy terenowe planu: powtarzalne, ogólne drogowe i szczegółowe drogowe /dla wszystkich jednostek drogowych/,
 - 2) ustalenia - zapisy terenowe planu: powtarzalne, ogólne, szczegółowe zestandaryzowane i szczegółowe indywidualne /dla wszystkich jednostek funkcjonalnych/.
2. Ustalenia - zapisy **powtarzalne** to te, które odnoszą się do każdej z wyznaczonych jednostek zarówno drogowych jak i funkcjonalnych planu /§ 11/.
3. Ustalenia - zapisy **ogólne drogowe** to te, które odnoszą się wyłącznie do wszystkich jednostek drogowych planu /§ 12/.
4. Ustalenia - zapisy **ogólne** to te, które odnoszą się wyłącznie do wszystkich jednostek funkcjonalnych planu /§ 14/.

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

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

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

§ 11.1. W planie dla wszystkich jednostek drogowych i funkcjonalnych planu obowiązują następujące **ustalenia - zapisy powtarzalne**:

- 1) W przypadku gdy jednostka przestrzenna lub funkcjonalna składa się z więcej niż jednej działki /nieruchomości/ oraz podlega dopuszczonym w planie dodatkowym podziałom na nowe działki, wszystkie ustalenia zdefiniowane dla tej jednostki są jednocześnie obowiązujące dla każdej nowo powstałej nieruchomości.
- 2) Ustala się generalną zasadę ochrony istniejącej zieleni wysokiej.
- 3) Dla terenów i obiektów nowoprojektowanych /budowy/ oraz polegających na odbudowie, rozbudowie, nadbudowie oraz przebudowie, rozwiązania projektowe muszą zapewnić osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w obrębie:
 - 3.1) przestrzeni publicznych /ulice, place, parkingi, ścieżki ruchu pieszego, przystanki itp./,
 - 3.2) obiektów, budynków i lokali użyteczności publicznej,
 - 3.3) terenów zielonych.
- 4) Dla terenów i obiektów istniejących lub podlegających częściowej rozbudowie, nadbudowie oraz przebudowie, zaleca się zapewnić swobodę poruszania się /analogicznie jak w ust. 3/ z zastrzeżeniem, że dla przedmiotowych obiektów, budynków i lokali użyteczności publicznej, dopuszcza się możliwość częściowego odstąpienia lub odstąpienia od tego wymogu, jedynie gdy odnosi się on do funkcji powszechnie występujących w granicach opracowania planu tj: TUG, TUF /z wyłączeniem banków/, TUU, TUR, TUS /komercyjne/, TUA /dot. wyłącznie organizacji i biur/ i gdy dodatkowo zachodzi jeden z poniższych przypadków:
 - 4.1) rozwiązania ograniczają lub utrudniają swobodne poruszanie się w granicach przestrzeni publicznych /wąskie chodniki/,
 - 4.2) rozwiązania są kolizyjne z wymogami ochrony budynków historycznych wyszczególnionych w ustaleniach strefowych.
- 5) W granicach każdej jednostki funkcjonalnej /i każdej nieruchomości/, muszą być zlokalizowane pomieszczenia /miejsca/ na gromadzenie odpadków komunalnych. Dopuszcza się ich wydzielenie w formie zintegrowanej, w ramach kilku jednostek funkcjonalnych lub jednostki urbanistycznej.

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

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

graficznej pożądane orientacyjne kierunki przejść i połączeń pieszych ogólnodostępnych.

Uwaga:

Układ podstawowy i układ uzupełniający należy do dróg publicznych, układ obsługowy wewnętrzny oraz wydzielone ciągi mogą być drogą publiczną lub niepubliczną, układ wewnętrzny należy do dróg niepublicznych.

- 4) Niezależnie od statusu prawnego, ulice układu podstawowego, uzupełniającego, obsługowego wewnętrznego oraz wymienione ciągi są drogami /ciągami/ ogólnodostępnymi bez prawa ograniczania możliwości poruszania się /dotyczy zarówno ruchu kołowego jak i pieszego/.
 - 5) Przedstawiona graficznie wewnątrz linii rozgraniczających geometria dróg /krawędzie jezdni/ ma charakter orientacyjny.
 - 6) Plan nie przesądza w sposób jednoznaczny i docelowy o zasadach organizacji ruchu /ulice jedno i dwukierunkowe/ oraz o związanym z nią oznakowaniem poziomym i pionowym /przyjęte w planie w ramach ustaleń szczegółowych zapisy mają charakter postulatywny/. Zmiana zasad organizacji ruchu może nastąpić wyłącznie w trybie regulowanym przepisami odrębnymi i branżowymi, pod warunkiem, iż nie narusza ona pozostałych obligatoryjnych ustaleń planu.
 - 7) Ruch rowerowy planowany jest w granicach istniejącego i planowanego układu drogowego oraz wzdłuż ciągów pieszych i rowerowych /plan nie rozgranicza wszystkich możliwych tras, mogą być one docelowo indywidualnie zaprojektowane również w granicach jednostek funkcjonalnych pod warunkiem uzyskania stosownych zgód od ich właścicieli i użytkowników/.
 - 8) W zapisach szczegółowych ustalenia definiowane są jednocześnie dla całej drogi, bądź dla poszczególnych jej odcinków, dla których wprowadzono różne ustalenia lub odmienne parametry techniczne.
2. W planie dla poszczególnych jednostek drogowych, obowiązują **ponadto ustalenia - zapisy ogólne drogowe**, istotne z punktu widzenia wydawania wypisu i rysu z planu miejscowego.
- 1) Docelowo przejmując się na rzecz jednostki drogowej fragmenty działek położonych wewnątrz wyznaczonych w planie linii rozgraniczających /na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych/.
 - 2) W liniach rozgraniczających ulic, skrzyżowań i węzłów muszą być zlokalizowane wszelkie inwestycje związane z infrastrukturą drogową i techniczną niezbędnymi obiektami inżynierskimi oraz ochroną środowiska.
 - 3) Wprowadza się zakaz zmiany klasyfikacji technicznej i funkcjonalnej drogi /zdefiniowanej indywidualnie dla każdej jednostki drogowej/ na wyższą, wymagającą rozszerzenia zasięgu wyznaczonych linii rozgraniczających.
 - 4) W odniesieniu do dróg istniejących, należy dążyć do uzyskania parametrów technicznych /szerokość dróg w liniach rozgraniczających itp./ zdefiniowanych w obowiązujących przepisach, z dopuszczeniem odstępstw /z uwagi na faktyczny stan zagospodarowania i charakter własności terenów zurbanizowanych oraz trudne warunki terenowe/.
 - 5) Dla dróg i ich odcinków, w terenach zurbanizowanych ustala się indywidualne zasady kształtowania ich przekroju z zachowaniem preferencji dla rozwiązań miejskich, to jest: jezdni, chodnika po jednej lub obu jej stronach, wydzielonych zatok postojowych i autobusowych, ścieżek rowerowych oraz pasów zieleni przyulicznej.
 - 6) Dla dróg układu obsługowego wewnętrznego i układu wewnętrznego oraz ciągów pieszych i rowerowych plan dopuszcza realizację przekroju drogi jednoprzestrzennej to jest bez wydzielania chodników krawężnikami.
 - 7) Wprowadza się zakaz zabudowy na terenach położonych wewnątrz linii rozgraniczających drogi /nie dotyczy wiat, zadaszeń dla przystanków komunikacji zbiorowej, kiosków oraz szczególnych przypadków/.
 - 8) W terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg, należy zapewnić ogólnodostępne miejsca parkingowe TKP, stosownie do ustalonej funkcji drogi oraz funkcji terenów przyległych.
 - 9) Zieleni wysoka istniejąca, zlokalizowana wewnątrz linii rozgraniczających drogi podlega generalnie ochronie, z wyłączeniem:
 - 9.1) sytuacji sprzecznych z ustawowymi przesądzeniami sformułowanymi dla "pasów zieleni",
 - 9.2) wymaganych wycięć z uwagi na jej stan techniczny /dot. m.in. dorosłych topoli - zagrożenie bezpieczeństwa/,
 - 9.3) przypadków utrudniających realizację ustaleń planu zdefiniowanych dla przyległych jednostek.
 - 10) Zieleni projektowana w pasie drogowym powinna być realizowana kompleksowo z inwestycjami drogowymi i infrastrukturalnymi, zaleca się wprowadzenie nowej zakomponowanej zieleni w liniach

rozgraniczających ulic.

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

1) **Poziom I** - zapisów terenowych dla jednostek drogowych /układ podstawowy/:

1.2) **01.2/TKD** - /ul. Bytomska - fragment istniejący/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica zbiorcza Z -1/2 (20), jednojezdniowa, o szerokości ok. 8 m, wydzielony pas komunikacji tramwajowej.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza, chodnik obustronny,

TKT - komunikacja tramwajowa,

TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SE-1,

b) linie rozgraniczające o szerokości 20 m,

c) układ i przebieg ulicy bez zmian,

d) zakłada się ruch jednokierunkowy,

e) przebudowa skrzyżowania z ul. Hagera /projektowane rondo WW2/,

f) uwzględnienie docelowo dodatkowego włączenia do ronda WW2 od strony pd-wsch,

g) torowisko tramwajowe /dwa tory/ bez zmian,

h) odgrodzenie torowisk od chodników za pomocą barierek ciągłych,

i) utrzymanie istniejącej zieleni o charakterze izolacyjnym /wraz z uzupełnieniem dosadzeń/.

1.4) **02.1/TKD** - /ul. Hagera - fragment istniejący do przebudowy/:

1. Funkcja wiodąca:

TKD - ulica zbiorcza Z - 1/2 (20), jednojezdniowa, o szerokości ok. 7 m.

2. Funkcja uzupełniająca:

TKC - komunikacja piesza,

TWZ - zieleń terenów zurbanizowanych.

3. Ustalenia:

a) obowiązują ustalenia strefowe: SE-2, SE-3,

b) linie rozgraniczające poza normatywne o szerokości ok. 14 - 40 m,

c) przebudowa skrzyżowania z ul. Bytomską /docelowo projektowane rondo WW2/,

d) przebudowa skrzyżowania z ul. Kasprowicza /sygnalizacja świetlna/.

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

27) dla terenów wód **TAP** - wody płynące:

27.1) nakazuje się utrzymanie istniejącego przebiegu cieków, dopuszcza się korekty przebiegu uzgodnione z zarządcą cieku,

27.2) ustala się możliwość regulacji brzegów cieków, przy zachowaniu preferencji naturalnego ich ukształtowania /w granicach planu cała rzeka Bytomka jest uregulowana/,

27.3) dopuszcza się możliwość odcinkowego przekrycia cieku w rejonie jednostek drogowych 01.1/TKD i skrzyżowań WW1 i WW2,

27.4) preferuje się możliwość zagospodarowania terenów wzdłuż cieku wodnego jako TWZ,

27.5) ustala się bezwzględny zakaz bezpośredniego zrzutu ścieków z kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej bez podczyszczania ścieków opadowych,

27.6) w otoczeniu istniejących cieków wodnych dopuszcza się /bez ograniczeń/ realizację wszelkich obiektów inżynierskich związanych z ich regulacją, osłoną przeciwpowodziową i bezpiecznym użytkowaniem,

27.7) ustala się utrzymanie istniejących oraz możliwość realizacji nowych mostów drogowych lub pieszych w granicach linii rozgraniczających tereny TAP oraz TKD,

27.8) ustala się bezwzględny nakaz zachowania istniejących drzew w pasach o szerokości 10m od obu brzegów rzeki, w tym pasie zaleca się zachowanie krzewów zapewniających schronienie zwierzętom i ptactwu.

ROZDZIAŁ 5

Ustalenia - zapisy strefowe planu

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

- 1) Wyznacza się strefy **OZ** /nie wyznaczane graficznie na rysunku planu/ o ograniczonej przydatności do zabudowy z uwagi na uwarunkowania fizjograficzne. W przypadku realizacji w północnej części jednostki C5/1 funkcji TWB, zaleca się zachowania istniejącego zbiornika wodnego i jego adaptację dla funkcji ozdobnego stawu parkowego oraz należy ponadto: zachować i udrożnić system drenażu, zbiornik, oczyścić i zabezpieczyć urządzenia piętrzące, wyremontować studzienki itp.
- 2) Wyznacza się strefy **SE** oddziaływania i uwarunkowań wynikających z dotychczasowej eksploatacji górniczej:
 - 2.1) wyznacza się strefę **SE-1** zasięgów obszarów górniczych KWK Bielszowice i KWK Pstrowski,
 - 2.2) wyznacza się strefy **SE-2** występowania eksploatacji dokonanej oraz jej wpływów,
 - 2.3) wyznacza się strefy **SE-3** występowania eksploatacji płytkiej,
 - 2.4) wyznacza się strefy **SE-4** zasięgu obszaru silnie zagrożonego deformacjami nieciągłymi,
 - 2.5) wyznacza się strefy **SE-5** występowania zlikwidowanych szybów górniczych.
- 3) W granicach stref **SE-3**, **SE-4**, **SE-5**, z uwagi na potencjalne narażenia obiektów i budowli /w tym dróg/ na wpływy szkód górniczych ustala się iż:
 - 3.1) planowane inwestycje drogowe i infrastrukturalne oraz budynki winny być poprzedzone dokonaniem badań kontrolnych /zgodnie z przepisami odrębnymi/ , do głębokości wykluczającej w sposób wystarczający możliwość zachodzenia przedmiotowych procesów,
 - 3.2) w przypadku niekorzystnych wyników należy dobrać rozwiązania technologiczne i inżynierskie tak, aby w sposób skuteczny zabezpieczyć się przed potencjalnym niebezpieczeństwem,
 - 3.3) 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 przewidzenia zaistnienia opisanego przypadku/.
 - 3.4) odstępianie od wymogów pkt. 1 - 3 na etapie wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę, możliwe jest jedynie w przypadku dostarczenia przez wnioskodawcę aktualnych opinii geotechnicznych, wykonanych przez uprawnione jednostki, stwierdzające bezzasadność tego typu badań dla działki /działek/ i konkretnej wnioskowanej inwestycji.

§ 21. 1. Dodatkowe przesądzenia dla terenów objętych zasięgiem bezpośrednich związków funkcjonalnych z terenami sąsiednimi, nie objętymi zasięgiem planu /nie wyznaczane graficznie na rysunku planu/:

- 1) wyznacza się strefę **/SK-A/**, strefa koordynacji z ustaleniami planu Centrum Zabrze - obszar A,
 - 2) wyznacza się strefę **/SK-B/**, strefa koordynacji z ustaleniami planu Centrum Zabrze - obszar B,
 - 3) wyznacza się strefę **/SK-X.1/** w rejonie ul. Mikulczyckiej do skrzyżowania z ul. Przystankową,
 - 4) wyznacza się strefę **/SK-X.2/** w rejonie ul. Hagera /od węzła komunikacyjnego WW2 do węzła komunikacyjnego WW3/,
 - 5) wyznacza się strefę **/SK-X.3/** w rejonie ul. Bytomskiej do węzła komunikacyjnego WW2.
2. Strefy koordynacji zostały zdefiniowane z uwagi na fakt, iż granice planu prowadzone są wzdłuż linii zabudowy należących jednocześnie do pierzei ulic objętych planem oraz przyległych jednostek urbanistycznych znajdujących się już poza zasięgiem jego opracowania.
3. Ustalenie stref SK-X.1, SK-X.2 i SK-X.3 skutkuje koniecznością uwzględnienia w wydawanych /dla inwestycji położonych w przyległych jednostkach urbanistycznych/ decyzjach o warunkach zabudowy oraz decyzjach o lokalizacji inwestycji celu publicznego, odpowiednich ustaleń niniejszego planu.

ROZDZIAŁ 7

Zasady ochrony, podziałów i scalania działek:

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

2. Ciągłość procesów planistycznych:

- 1) wszelkie zapisy i ustalenia niniejszego planu, mające charakter ciągłości procesów planistycznych w stosunku do "miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze" z dnia 28.12.1992r., traktowane są jako ustalenia nie naruszające /nie zmieniające/ interesu prawnego właścicieli i władających nieruchomościami, i nie wymagają zastosowania art.18 ust.2 pkt 5a ustawy,
- 2) w odniesieniu do terenów zdefiniowanych powyżej, nie mają zatem zastosowania odszkodowania i opłaty, o których mowa w art.36 ust.2 i 3 ustawy, potwierdzone ustaleniami § 39 ust.2 niniejszej uchwały.

§ 33. 1. Zasady dokonywania podziałów związanych z wyznaczeniem dróg publicznych i bezpośrednich dojazdów:

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

2. Zasady dokonywania podziałów związanych z wydzieleniami wewnątrz jednostek urbanistycznych:

- 1) przebiegi granic poszczególnych jednostek drogowych i funkcjonalnych wewnątrz każdej jednostki urbanistycznej są przedmiotem ustaleń graficznych /w skali 1:2.000/ i tekstowych planu, na etapie wstępnych projektów podziałów oraz projektów zagospodarowania terenu /w skali 1:1.000 i 1:500/ należy traktować je niezmiennie.

3. Zasady dokonywania podziałów wewnątrz jednostek funkcjonalnych są jedynie przedmiotem ustaleń tekstowych planu, na etapie wstępnych projektów podziałów będą wydzielane poszczególne nieruchomości, zgodnie z wytycznymi § 16 ust.2 pkt6 oraz zapisami szczegółowymi zawartymi w poszczególnych tabelach § 16 ust. od 3 do 11.

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

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

ROZDZIAŁ 10

Ustalenia dotyczące regulacji związanych z odszkodowaniami i opłatami

§ 38. 1. W planie preferowane są następujące zasady równoważenia skutków ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości w całości lub w jej części, w poniższej kolejności:

- 1) zamiana nieruchomości na inną,
- 2) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę,
- 3) wykupienie nieruchomości lub jej części.

2. Wypracowanie skutecznych metod oraz szerokiej oferty ze strony Gminy dla realizacji odszkodowań /ust. 1. pkt 1 i 2/ należy do zadań związanych z obsługą i realizacją planu. Jako preferowane postuluje się:

- 1) ustalenie przedmiotu służebności na rzecz Gminy,
- 2) równowartościową zamianę pomiędzy stroną poszkodowaną i Gminą,
- 3) przejęcie na rzecz Gminy w zamian za obligacje miejskie,
- 4) przejęcie na rzecz Gminy w zamian za ustalone udziały we wspólnym przedsięwzięciu Gminy i stron uprawnionych do odszkodowania.

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

§ 39. 1. Z uwagi na zasięg strefy niezmienności planu /NP-1/ obejmującej całość obszaru

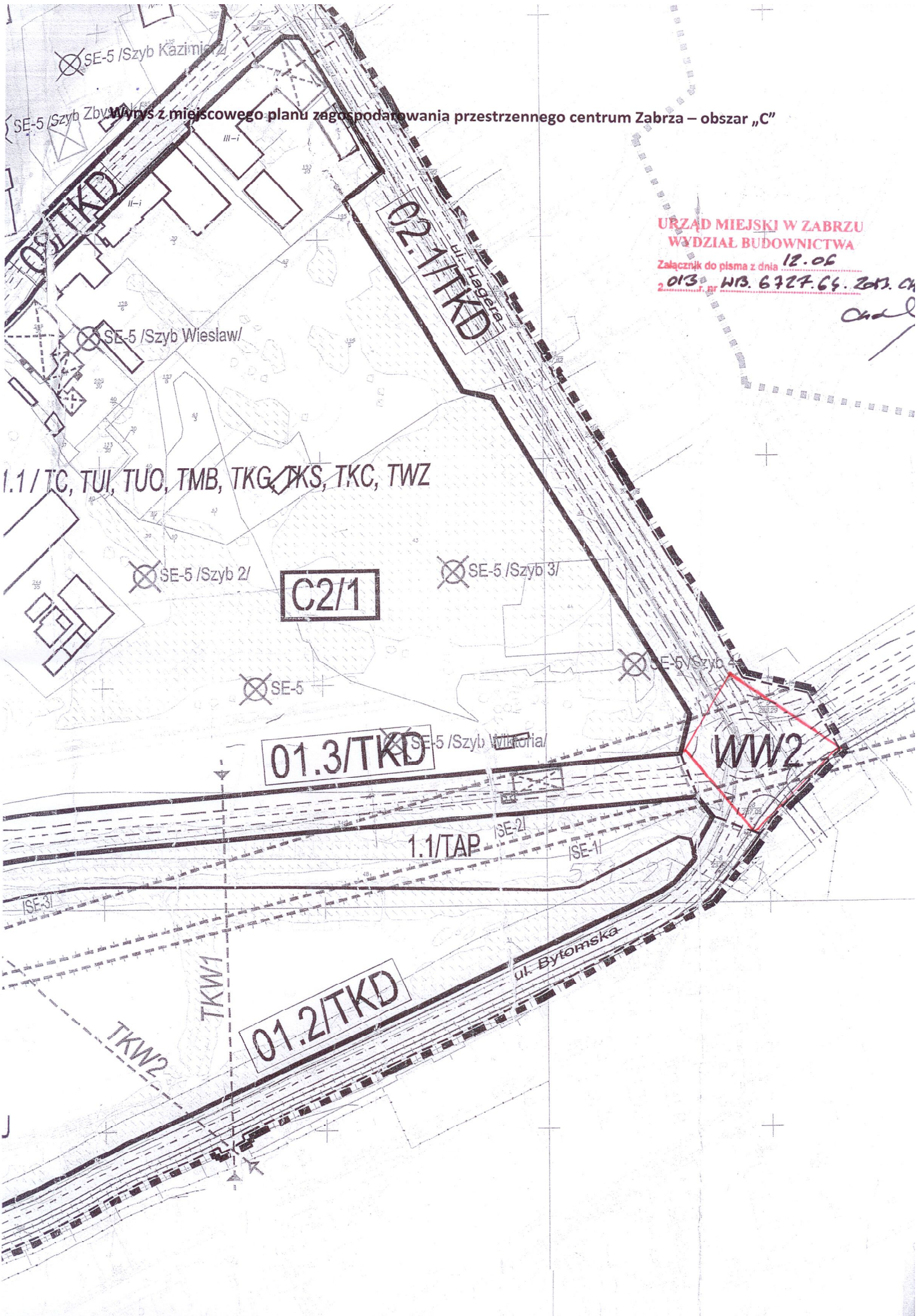
opracowania, nie przewiduje się określenia stawek procentowych służących naliczaniu jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, przyjmując stawkę 0% dla całości terenu.

2. W śródmieściu Zabrze /obszar "C"/, kryterium decydującym o zasadach ustalania odszkodowań, dla terenów położonych w granicach jednostek funkcjonalnych jest:

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

3. W śródmieściu Zabrze /obszar "C"/, kryterium decydującym o zasadach ustalania odszkodowań, dla terenów położonych w granicach jednostek drogowych jest:

- 1) faktyczny stan i sposób zagospodarowania terenów /dróg gminnych/ do końca grudnia 1998 roku,
- 2) przeznaczenie tych terenów w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze z 1992 roku,
- 3) faktyczne zajęcie terenów pod pas drogowy, w dniu uchwalenia planu.



Wzys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrze – obszar „C”

URZĄD MIEJSKI W ZABRZU
WYDZIAŁ BUDOWNICTWA

Załącznik do pisma z dnia 12.06
2013 r. W13.6727.66.2013.04

Chad

1.1/TC, TUI, TUO, TMB, TKG, TKS, TKC, TWZ

C2/1

WW2

01.2/TKD

01.3/TKD

02.1/TKD

1.1/TAP

ul. Bytomska

ul. Legera

TKW2

TKW1

SE-3

SE-1

SE-2

SE-5 / Szyb Wiktoria

SE-5 / Szyb 4

SE-5 / Szyb 3

SE-5 / Szyb 2

SE-5 / Szyb Wiesław

SE-5 / Szyb Zbyszek

SE-5 / Szyb Kazimierz