

UCHWAŁA NR IX/172/15
RADY MIASTA KATOWICE

z dnia 29 maja 2015 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obszaru Subcentrum Południe w Katowicach - część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic
Kościuszki i Kolejowej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199 t.j.), w związku z uchwałą Nr XXX/693/12 Rady Miasta Katowice z dnia 19 grudnia 2012r. sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach

Rada Miasta Katowice

stwierdza, że projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach - część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej”, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice” - II edycja przyjętego uchwałą Nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r.

i uchwala
**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe
w Katowicach -część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej**

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach - część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 - Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na mapie zasadniczej, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Katowice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Katowice 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.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

3. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) przepisy ogólne;
- 2) ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) przepisy końcowe.

§ 2. 1. Rysunek planu zawiera następujące **oznaczenia będące ustaleniami planu** :

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) numer i symbol przeznaczenia terenu;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy związane tylko z zabudową mieszkaniową wielorodzinną lokalizowaną na terenie **1.2UC,MW**, obowiązujące w granicach terenów **1.1.UC,U** i **2UC, MW**;
- 7) eksponowane obowiązujące linie zabudowy;
- 8) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 9) linie wymiarowe - szerokości dróg i dróg pieszo - rowerowych, (mierzone w metrach), pomiędzy ich liniami rozgraniczającymi oraz linie wymiarowe – odległości (mierzone w metrach), pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a liniami zabudowy;
- 10) linie wymiarowe - odległości, (mierzone w metrach), pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a liniami zabudowy, a także pomiędzy liniami zabudowy: obowiązującymi, nieprzekraczalnymi, eksponowanymi obowiązującymi, eksponowanymi nieprzekraczalnymi;
- 11) kierunki powiązań;
- 12) nieprzekraczalne pole zabudowy w granicach terenu;
- 13) dominanta architektoniczna - budynek, fragment budynku;
- 14) indywidualny akcent architektoniczny;
- 15) osie dróg istniejących i planowanych;
- 16) strefa zjazdów publicznych w granice terenu **1.1UC,U**;
- 17) zjazd publiczny (typ 1), bez ograniczeń, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych (§10 ust.1 pkt 5);
- 18) zjazd publiczny (typ 2), z ograniczeniem, z zastrzeżeniem ustaleń ogólnych (§10 ust.1 pkt 5);
- 19) istniejące grupy drzew objęte ochroną w planie;
- 20) obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie;
- 21) **Pz** - zewnętrzne ogólnodostępne przestrzenie;
- 22) **SSZ** - strefa średniowysokiej zabudowy;
- 23) **SZU** - strefa lokalizacji zabudowy usługowej;
- 24) **SSB1** - strefa lokalizacji istniejącej stacji paliw (część położona w terenie **1.1UC,U**);
- 25) **SSB2** - strefa lokalizacji istniejącej stacji paliw (część położona w terenie **1KD**s);
- 26) **SMP** - strefa lokalizacji mostu pieszo-rowerowego nad drogą **1KDZ**;
- 27) symbole literowe dotyczące przeznaczenia terenu:
 - a) **UC,U** - teren zabudowy handlowo - usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m², teren zabudowy usługowej,
 - b) **UC,MW** - teren zabudowy handlowo - usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m², teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) **U** - teren zabudowy usługowej,
 - d) **U,MW** - teren zabudowy usługowej, teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - e) **Z** - teren zieleni w dolinie rzecznej,
 - f) **WS** - teren wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Kłodnica,
 - g) **KDs** - teren węzła drogowego,
 - h) **KDGP** - teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
 - i) **KDG** - teren drogi publicznej klasy „główna”,

- j) **KDZ** - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”,
- k) **KDL** - teren drogi publicznej klasy „lokalna”,
- l) **KDD** - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”,
- m) **KX** - teren drogi pieszo - rowerowej,
- n) **KP** - teren miejsc postojowych,
- o) **KT** - teren węzła przesiadkowego „Brynów Pętla”.

2. Rysunek planu zawiera ponadto oznaczenia graficzne elementów obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) tereny w obszarze objętym granicami planu położone są w zasięgu granic:
 - a) obszaru górniczego „Giszowiec I” KHW S.A. KWK „Murcki - Staszic”,
 - b) obszaru górniczego „Stara Ligota I” KHW S.A. KWK „Wujek”,
 - c) terenu górniczego „Giszowiec I” KHW S.A. KWK „Murcki - Staszic”,
 - d) terenu górniczego „Katowice - Brynów - Ligota” KHW S.A. KWK „Wujek”;
- 2) granice terenów zamkniętych;
- 3) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 4) obszar objęty planem położony jest w granicach:
 - a) obszaru ograniczenia wysokości zabudowy określonym w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Katowice - Muchowiec,
 - b) strefy zakazu budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków,
 - c) złóż węgla kamiennego „Wujek - Część Stara Ligota” i „Staszic”,
 - d) złoża metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów - Panewniki”;
- 5) izolinie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości zabudowy określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska „Katowice-Muchowiec”.

3. Rysunek planu zawiera, poza treścią mapy zasadniczej, następujące oznaczenia graficzne elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu:

- 1) krawędzie istniejących jezdni;
- 2) krawędzie planowanych jezdni;
- 3) mury oporowe, wiadukty;
- 4) punkt / pole widokowe;
- 5) osie widokowe / kompozycyjne;
- 6) otwarcie widokowe;
- 7) tereny antropogeniczne predysponowane do wystąpienia ruchów masowych;
- 8) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków;
- 9) podziemny odcinek rzeki Kłodnicy;
- 10) uskok „Wojciech”;
- 11) strefa wychodni uskoku „Wojciech”;
- 12) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV (Piotrowice - Brynów);
- 13) gazociągi średniego ciśnienia.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **budowli inżynierskiej** - należy przez to rozumieć samodzielne elementy realizowane w przestrzeni, w celu właściwego ukształtowania lub zabezpieczenia terenu, gwarantujące właściwe jego użytkowanie, (takie jak: mury oporowe, nasypy, pochylnie itp.);
- 2) **budynku średniowysokim** - należy przez to rozumieć budynek, o którym mowa w rozporządzeniu z dnia 12 kwietnia 2012r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 3) **dominancie architektonicznej** - należy przez to rozumieć budynek lub jego fragment, który koncentruje uwagę obserwatorów, w obszarze określonym w planie, ze względu na swoją wysokość lub wyróżniającą się formę architektoniczną, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych dla terenów;
- 4) **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) **eksponowanej obowiązującej i eksponowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię, która oznacza, iż wskazany fragment pierzei / elewacji w kondygnacji parteru ma, co najmniej 20% powierzchni elewacji wykonany w sposób podkreślający jej rangę, poprzez zastosowanie: szkła, cofnięć lub poprzez zastosowanie interaktywnego oświetlenia, a także posiada bezpośredni dostęp z przestrzeni publicznych lub zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni do wewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, posiada elewacje w rejonie wejść do budynków, stanowiące przeszklone powierzchnie, a całość elewacji podkreślają indywidualne akcenty architektoniczne;
- 6) **elementach wyposażenia miejskiego** - należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni publicznych, zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni i wewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, wiaty, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, bariery uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice oraz **elementy systemu informacji miejskiej** rozumiane, jako: tablice i urządzenia wraz z konstrukcją nośną podające: lokalizację na planie miasta - budynków, obiektów, ulic i osiedli itp.; podające informacje o wartościach i znaczeniu kulturowym budynków, obiektów, miejsc i ich patronów itp.; obiekty małej architektury (np. słupy informacyjno - ogłoszeniowe) wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach; przy czym zapis ten nie dotyczy znaków i sygnalizacji drogowej;
- 7) **indywidualnym akcencie architektonicznym** - należy przez to rozumieć wyróżnienie, poprzez uformowanie (w tym indywidualną wysokość), narożnika lub innych miejsc w obrębie elewacji lub bryły budynku, które skupiają uwagę obserwatorów;
- 8) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci (podziemne, naziemne lub nadziemne), urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do obsługi obszaru objętego planem w zakresie komunikacji, zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie, którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym linia ta nie dotyczy obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może wykraczać poza nieprzekraczalną linię zabudowy nie więcej niż 1,50 m, (których zasięg może być ograniczony w ustaleniach szczegółowych planu), nie powodując ograniczania swobody poruszania się z przyległej do linii zabudowy przestrzeni;
- 10) **nieprzekraczalnym polu zabudowy w granicach terenu** - należy przez to rozumieć fragment terenu ograniczony ze wszystkich stron liniami zabudowy: obowiązującymi, nieprzekraczalnymi, eksponowanymi obowiązującymi lub eksponowanymi nieprzekraczalnymi, w obrębie którego możliwa jest lokalizacja zabudowy zgodnie z ustaleniami planu;
- 11) **nośnikach reklamowych** - należy przez to rozumieć przedmiot materialny przeznaczony lub służący ekspozycji reklam wraz z jego elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami gdzie **reklama** rozumiana jest, jako powiadamianie w jakiegokolwiek wizualnej formie o towarach lub usługach;

- 12) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, w której musi wznosić się nadziemna część budynku, przy czym linia ta nie dotyczy obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla niepełnosprawnych i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może wykraczać poza obowiązującą linię zabudowy nie więcej niż 1,50 m, (których zasięg może być ograniczony w ustaleniach szczegółowych planu), nie powodując ograniczania swobody poruszania się z przyległej do linii zabudowy przestrzeni;
- 13) **obszarze planu** - należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w § 3 pkt 22 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 15) **przedpołu zabudowy** - należy przez to rozumieć fragment terenu położony pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren, a liniami zabudowy: obowiązującymi, nieprzekraczalnymi, eksponowanymi obowiązującymi, eksponowanymi nieprzekraczalnymi, nie będący zewnętrzną ogólnodostępną przestrzenią, zagospodarowany w sposób spójny z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zagospodarowaniem przestrzeni publicznych;
- 16) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć ustalone planem, inne niż podstawowe sposoby zagospodarowania działki budowlanej, co znaczy, że ustalone przeznaczenie dopuszczalne nie będzie stanowiło więcej niż połowę powierzchni całkowitej nadziemnych i podziemnych kondygnacji wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni parkingowych i garażowych wliczanych do powierzchni całkowitej budynków;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalony planem, przeważający sposób zagospodarowania działki budowlanej, co znaczy, że ustalone przeznaczenie będzie stanowiło więcej niż połowę powierzchni całkowitej nadziemnych i podziemnych kondygnacji wszystkich budynków położonych w granicach działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni parkingowych i garażowych wliczanych do powierzchni całkowitej budynków;
- 18) **reklamie wielkoformatowej** - należy przez to rozumieć nośnik reklamowy o powierzchni reklamowej większej niż 6,00 m², lub wysokości przekraczającej 3,00 m;
- 19) **strefie dostaw, dostawach** - należy przez to rozumieć strefę (w tym główną i pomocniczą), zapewniającą możliwość obsługi komunikacyjnej (pojazdami samochodowymi do przewozu ładunków), drogami publicznymi lub zewnętrznymi ogólnodostępnymi przestrzeniami, lokalizowane zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 20) **szpalerach zieleni** - należy przez to rozumieć urządzone szpalery drzew lub zieleni średniej;
- 21) **terenie** - należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo - literowym lub literowym, służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 22) **uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości** - należy przez to rozumieć działania, które zakłócałyby korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno - gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych;
- 23) **warunkach prawidłowego użytkowania obiektów, w tym budynków** - należy przez to rozumieć warunki wynikające z prawa budowlanego (utrzymanie obiektów budowlanych), a także przebudowy takie jak: dobudowa windy, wejść i podjazdów do budynków dla osób niepełnosprawnych, zadaszeń, budowa normatywnych pionów komunikacyjnych, pomieszczeń technologicznych i urządzeń technicznych na dachu, poprawa estetyki;
- 24) **wewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni** - należy przez to rozumieć części terenu, a także fragmentów wewnątrz zabudowy, położonych w nieprzekraczalnym polu zabudowy w granicach terenów, stanowiących przestrzeń wspólną zwiększającą dostępność i użyteczność przestrzeni, połączonych z przyległymi terenami przestrzeni publicznych (wymienionymi w §7) oraz zewnętrznymi ogólnodostępnymi przestrzeniami, z zachowaniem wskazanych na rysunku planu kierunków powiązań;

- 25) **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. g;
- 26) **wskaźniku powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni terenu zajętej przez budynki w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków do powierzchni terenu działki budowlanej, wyrażoną w %;
- 27) **wysokości budowli** - należy przez to rozumieć wysokość podaną w metrach, mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonej części budowli, do najwyższego jej punktu wraz z instalacjami i urządzeniami, z zastrzeżeniem §4 ust.4 pkt 1, 2;
- 28) **wysokości obiektu małej architektury** - należy przez to rozumieć wysokość (elementów wyposażenia miejskiego, a także pomników), wynikającą ze specyfiki obiektów, podaną w metrach, mierzoną od poziomu terenu przy najniższej położonej części obiektu, z zastrzeżeniem §4 ust.4 pkt 3, 4;
- 29) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć wysokość podaną w ilości kondygnacji oraz w metrach, mierzoną od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku lub jego fragmentu, znajdującego się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przykrycia budynku, z dopuszczeniem przekroczenia tej wysokości o 3,00 m w górę przez maszynownię dźwigów, inne pomieszczenia techniczne lub akcent architektoniczny, w zastrzeżeniu, iż powierzchnia tych elementów nie przekracza 15% powierzchni rzutu dachu budynku oraz nie narusza innych ustaleń planu;
- 30) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć:
- a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień uchwalenia niniejszego planu,
 - b) zabudowę dopuszczoną ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę obowiązującą na obszarze planu na dzień uchwalenia planu;
- 31) **zabudowie usługowej** należy przez to rozumieć wymienione w ustaleniach szczegółowych jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:
- a) **usługi społeczne** - budynki lub ich części przeznaczone na usługi kultury, w tym teatry, kina, muzea, usługi oświaty, edukacji, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstwa dyplomatycznego itp.,
 - b) **usługi konsumpcyjne** - budynki lub ich części przeznaczone na usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła (takie jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystaw i galerii) itp.,
 - c) **usługi administracyjno - biurowe** - budynki lub ich części przeznaczone na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawczej, itp.,
 - d) **usługi turystyczne** - budynki lub ich części przeznaczone na hotele (w tym: hotele typu apartamentowego), motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego, itp.,
 - e) **usługi handlu detalicznego** - budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
 - f) **usługi rekreacji i sportu** - budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością sportową i służącą poprawie kondycji fizycznej, usługi związane ze sportem i rekreacją itp.;
- 32) **zagospodarowaniu towarzyszącym** - należy przez to rozumieć, iż w granicach danego terenu dopuszcza się odpowiednio do przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego następujące elementy zagospodarowania terenu:

- a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne,
 - b) dojazdy, tereny manewrowe, drogi pożarowe,
 - c) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
 - d) chodniki, ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
 - e) kładki piesze i pieszo - rowerowe,
 - f) bezkolizyjne przejścia piesze podziemne i nadziemne,
 - g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - h) infrastrukturę techniczną,
 - i) zieleń urządzoną,
 - j) istniejące grupy drzew objęte ochroną,
 - k) szpalery zieleni,
 - l) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury;
- 33) **zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni** - należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu, część terenu położoną pomiędzy liniami rozgraniczającymi teren, a liniami zabudowy: obowiązującymi, nieprzekraczalnymi, eksponowanymi obowiązującymi, eksponowanymi nieprzekraczalnymi, stanowiącą pożądaną przestrzeń wspólną, zwiększającą dostępność i użyteczność przestrzeni oraz zapewniającą zróżnicowaną, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, dostępność poszczególnych zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę pozostałych części terenu;
- 34) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć starannie urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników;
- 35) **zjeździe publicznym** - należy przez to rozumieć wskazane na rysunku planu typy zjazdów (oraz pozostałe dopuszczone nie wyznaczone na rysunku planu), a także strefę zjazdów publicznych w granice terenu 1.1UC,U, zgodnie z ustaleniami planu.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział 2.

Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ustala się ogólne zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego :

- 1) kształtowanie subcentralnego zespołu usługowego zapewniającego warunki przestrzenne dla utworzenia strefy koncentracji usług i biznesu o wysokim standardzie zabudowy i obsługi;
- 2) realizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem potrzeb ukształtowania ogólnodostępnych przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów;
- 3) ukształtowanie powiązań pieszych i komunikacyjnych, w tym uwzględniających komunikację międzydzielnicową oraz pomiędzy obszarem Subcentrum Południe, jako ośrodka usługowo - handlowego o randze ponadlokalnej, a przystankami kolejowym Katowice - Ligota i Katowice - Ochojec oraz centrum przesiadkowym „Brynów - Pętla”;
- 4) obszar objęty planem stanowi strefę zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Ustala się dla zabudowy na terenach wyznaczonych planem następujące szczegółowe zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów :

1) nakazuje się:

- a) ochronę fragmentu istniejącego obiektu zabytkowego objętego ochroną w planie, z zachowaniem zasad ochrony konserwatorskiej ustalonych w §6,
- b) lokalizację dominant architektonicznych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,

- c) kształtowanie zabudowy pierzei ul. T. Kościuszki zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu liniami zabudowy: obowiązującymi, nieprzekraczalnymi, eksponowanymi obowiązującymi, eksponowanymi nieprzekraczalnymi oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- d) ukształtowanie zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni wskazanych na rysunku planu i oznaczonych symbolami: **1Pz, 1.1Pz, 1.2Pz, 1.3Pz, 1.4Pz, 1.5Pz, 2.1Pz, 2.2Pz, 3.1Pz, 3.2Pz, 3.3Pz, 4Pz, 6.1Pz, 6.2Pz**, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów,
- e) ukształtowanie wewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów oraz z zachowaniem wskazanych na rysunku planu kierunków powiązań, z zastrzeżeniem, iż zachowanie powiązań nie obowiązuje dla zabudowy usługowej administracyjno - biurowej;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy na działkach budowlanych, na których w dniu uchwalenia niniejszego planu, przekroczone zostały ustalone w niniejszym planie dopuszczalne gabaryty budynków, wysokość, rodzaj dachu, linie zabudowy lub wskaźniki zagospodarowania terenu,
- b) dla zabudowy, o której mowa w pkt 2 lit. a ustala się zakaz jej rozbudowy i nadbudowy, która powodowałaby przekroczenie, parametrów lub gabarytów ustalonych w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem ustaleń §9 ust.2,
- c) zabudowę w granicy działki budowlanej, w przypadkach, gdy granica ta pokrywa się z nieprzekraczalną, eksponowaną nieprzekraczalną, lub obowiązującą, eksponowaną obowiązującą, linią zabudowy, a także w odniesieniu do fragmentów granic działek budowlanych położonych wewnątrz terenu wyznaczonego wyżej wymienionymi liniami zabudowy,
- d) łączenie (zintegrowanie) funkcji garaży/parkingów z innymi funkcjami w obrębie kondygnacji budynków (za wyjątkiem lokalizowania parkingów na kondygnacji parteru w części usługowo - handlowej budynku),
- e) budowę garaży/parkingów wielopoziomowych w budynkach samodzielnych, związanych z obsługą przeznaczeń podstawowych i dopuszczalnych,
- f) budowę miejsc postojowych dla samochodów i rowerów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w §10,
- g) wyłączenie powierzchni kondygnacji podziemnych z wyliczenia wskaźnika intensywności zabudowy;

3) zakazuje się:

- a) budowy nowych stacji paliw, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów **1.1UC,U** oraz **1KDs**,
- b) budowy wolnostojących garaży (pojedynczych lub w zespołach), innych niż określone w ustaleniach rozdziału 3,
- c) grodzenia terenów, które powoduje brak dostępu do dróg (w tym dróg pieszo - rowerowych), skwerów oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, zgodnie z ustaleniami rozdziału 3.

3. Ustala się następujące warunki i zasady **sytuowania nośników reklamowych** :

1) dopuszcza się:

- a) wyłącznie reklamy i szyldy umieszczane na budynkach, z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) lokalizowanie reklam i szyldów w kondygnacji parterowej budynku, a także powyżej pierwszej kondygnacji (nie przesłaniających otworów okiennych), wyłącznie w miejscach przewidzianych na ten cel w projekcie architektonicznym budynku,
- c) reklamy remontowo - budowlane na czas prowadzenia prac remontowych i budowlanych;

2) nakazuje się:

- a) grupowanie reklam i szyldów tej samej wielkości, na nośnikach reklamowych, umieszczanych na elewacjach budynku w miejscach przewidzianych na ten cel w projekcie architektonicznym budynku;

3) zakazuje się:

- a) stosowania reklam semaforowych o wysięgu większym niż 0,85 m od lica ściany budynku,
 - b) stosowania reklam świetlnych migających oraz o zmiennej treści, a także tablic LCD i LED na szyldach i reklamach,
 - c) lokalizowania nośników reklamowych i szyldów na elewacjach budynków powyżej pierwszej kondygnacji nadziemnej, z zastrzeżeniem pkt 1 lit. b oraz pkt 2 lit. a,
 - d) lokalizowania nośników reklamowych i szyldów w sposób przesłaniający detale architektoniczne elewacji takie, jak gzymsy, płyciny, ryzality, płaskorzeźby,
 - e) lokalizowania nośników reklamowych jako wolnostojących obiektów, przy czym zakaz nie dotyczy: masztów flagowych oraz pylonów i totemów reklamowych,
 - f) lokalizowania nośników wielkoformatowych,
 - g) umieszczania nośników reklamowych oraz szyldów na drzewach, obiektach małej architektury, balustradach balkonów, tarasów, ogrodzeniach,
 - h) lokalizowania nośników reklamowych w sposób ograniczający widoczność z kamer monitoringu miejskiego.
- 4) W każdym terenie dopuszcza się umieszczanie elementów systemu informacji miejskiej.

4. Ustala się **nakaz** zachowania następujących **wysokości** :

- 1) budowli wolnostojących - nie więcej niż 20,00 m, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz §8 ust.1 pkt 4;
- 2) budowli na dachach budynków - nie więcej niż 1/3 wysokości budynku, z zastrzeżeniem, iż maksymalne wysokości budynków ustalone w rozdziale 3, liczone są łącznie z w/w budowlami, jeśli stanowią więcej niż 10% powierzchni rzutu kondygnacji dachu, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz §8 ust.1 pkt 4;
- 3) obiektów małej architektury - nie więcej niż 3,50 m, z wyłączeniem pomników dla których ustala się wysokość nie więcej niż 20,00 m, z zastrzeżeniem pkt 5 oraz §8 ust.1 pkt 4;
- 4) elementów wyposażenia miejskiego - nie więcej niż 5,00 m;
- 5) wysokości ustalone w pkt 1, 2, 3 nie mogą być wyższe od maksymalnej wysokości zabudowy ustalonej indywidualnie dla każdego terenu w ustaleniach szczegółowych.

5. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w Rozdziale 3 nie może naruszać ustaleń odnoszących się do całego obszaru planu zawartych w Rozdziale 1 i 2.

§ 5. W obszarze planu ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego :

1. W obszarze objętym planem, w **zakresie ochrony przed hałasem** ustala się:

- 1) poziom hałasu przenikający do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych na podstawie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym wskazuje się tereny, które należą do poszczególnych rodzajów terenów chronionych przed hałasem:
 - a) dla terenów zabudowy usługowej, terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **U,MW** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - b) dla terenu zabudowy handlowo - usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m², terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych symbolem **UC,MW** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - c) dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych symbolem **U** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych,
 - d) dla terenu zieleni w dolinach rzecznych oznaczonych symbolem **Z**, dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych;
- 2) nakaz stosowania odpowiednich zabezpieczeń hałasowych, nie obejmujących ekranów akustycznych, dla inwestycji, w których lokalizowane są pomieszczenia chronione przed hałasem w pierzejach zabudowy usytuowanych od strony ulic: Kościuszki, Rzepakowej i Kolejowej, gdzie mogą wystąpić przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu;

3) zakaz realizacji funkcji usługowych mogących być źródłem ponadnormatywnego hałasu na terenach U,MW, UC,MW.

2. W obszarze objętym planem, **wzakresie ochrony środowiska** ustala się:

1) **zakaz:**

a) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:

- inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i drogowej,
- centrów handlowych wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 2,00 ha,
- łączności publicznej,
- wydobywania węgla kamiennego ze złoża metodą podziemną o parametrach określonych w przepisach wykonawczych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
- garaży, parkingów samochodowych lub zespołów parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą o powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 0,50 ha,
- linii tramwajowych,
- budowli przeciwpowodziowych,

b) wprowadzania przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,

c) zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem, przeładunkiem, przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu,

d) lokalizacji składowisk odpadów;

2) **nakaz:**

a) zagospodarowania zieleni urządzonej powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów,

b) zachowania otwartego koryta rzeki Kłodnicy, oznaczonej na rysunku planu symbolem **WS**, z dopuszczeniem lokalizacji kładek pieszych i pieszko-rowerowych,

c) utrzymania objętych ochroną w planie istniejących grup drzew położonych w rejonie linii rozgraniczających dróg, oznaczonych graficznie na rysunku planu, z zastrzeżeniem, iż zakres ochrony należy skoordynować z rozwiązaniami drogowymi realizowanymi w granicach linii rozgraniczających, a w przypadku koniecznej ingerencji w istniejące grupy drzew objętych ochroną, nakazuje się obowiązek realizacji nasadzeń rekompensacyjnych (drzewo za drzewo 1/1),

d) realizacji szpalerów zieleni wzdłuż dróg pieszko - rowerowych oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni,

e) prowadzenia działalności w sposób nie stwarzający uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości, związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne.

§ 6. W obszarze planu ustala się następujące zasady **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** :

1. Obejmuje się ochroną w planie fragment wiaduktu kolejowego nad ulicą Kłodnicką.

1) Dla obiektu wymienionego w ust.1 ustala się:

a) **nakaz** zachowania kompozycji, formy i materiału obiektu oraz utrwalania wartości zabytkowej,

b) **dopuszcza się** remont przy zachowaniu cech stylowych.

§ 7. 1. W obszarze planu **ustala się przestrzenie publiczne, zewnętrzne ogólnodostępne przestrzenie oraz wewnętrzne ogólnodostępne przestrzenie** obejmujące:

- 1) istniejącą drogę **1KDZ** - ul. T. Kościuszki;
- 2) istniejącą drogę **2KDZ** - ul. Rzepakową;
- 3) istniejącą drogę **KDG** - ul. Kolejową;
- 4) istniejącą drogę **KDGP** - ul. Kolejową;
- 5) istniejącą drogę **1KDL** - ul. A. Rzeszówki;
- 6) istniejącą drogę **2KDL** - ul. Gen. Z. W. Jankego (fragment północny);
- 7) projektowaną drogę **3KDL**;
- 8) projektowane drogi **1KDD, 2KDD, 3KDD**;
- 9) projektowane drogi pieszo - rowerowe **1KX, 2KX, 3KX**;
- 10) istniejące i przebudowywane węzły drogowe **1KDs, 2KDs**;
- 11) teren węzła przesiadkowego „Brynów Pętla” **KT**;
- 12) teren miejsc postojowych **KP**;
- 13) teren zieleni w dolinie rzecznej Kłodnicy **Z**;
- 14) zewnętrzne ogólnodostępne przestrzenie - **1Pz, 1.1Pz, 1.2Pz, 1.3Pz, 1.4Pz, 1.5Pz, 2.1Pz, 2.2Pz, 3.1Pz, 3.2Pz, 3.3Pz, 4Pz, 6.1Pz, 6.2Pz**,
- 15) wewnętrzne ogólnodostępne przestrzenie.

2. Ustala się, następujące ogólne zasady **zagospodarowania przestrzeni publicznych oraz zagospodarowania zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni**, niezależnie od form własności tych terenów oraz w przestrzeni nad nimi i w ich sąsiedztwie, w zasięgu postrzegania przez przebywających na nich ludzi. Wyżej wymienione przestrzenie należy:

- 1) aranżować w sposób podkreślający wyróżnienie i rangę miejsca, sprzyjający publicznej aktywności;
- 2) zagospodarować z uwzględnieniem specyfiki funkcji, której towarzyszy;
- 3) kształtować według indywidualnych projektów obejmujących całe, wyróżniające się założenia przestrzenne, zapewniając wysoką jakość i trwałość rozwiązań;
- 4) zagwarantować potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych, poprzez:
 - a) stosowanie rozwiązań wspomagających ruch osób poruszających się na wózkach inwalidzkich m.in. rozwiązania jednopoziomowe, pochylnie, windy, odpowiednio zlokalizowane miejsca postojowe dla niepełnosprawnych,
 - b) stosowanie elementów orientacji dla osób niewidomych i słabo widzących, takie jak: nawierzchnie fakturowe na ciągach pieszych dla lepszej orientacji przestrzennej, plany, makiety i znaki z informacją ryflowaną, kwietniki zapachowe identyfikujące określone miejsca itp.;
- 5) zastosować, dla podkreślenia ich niepowtarzalnych cech, elementy systemu informacji miejskiej.

3. Ustala się, następujące ogólne zasady **zagospodarowania wewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni** :

- 1) należy traktować, jako kontynuację przestrzeni publicznych oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni;
- 2) winny stanowić minimum 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) należy kształtować w formie: atriów, dziedzińców, pasaży, ciągów pieszych (wewnętrznych, i zewnętrznych, zadaszonych i niezadaszonych), lokalizując je w eksponowanych miejscach, z uwzględnieniem specyfiki przeznaczenia i zagospodarowania oraz sposobów zabudowy działki budowlanej;
- 4) należy kształtować w sposób gwarantujący swobodę poruszania się, w tym:

- a) na zewnątrz budynków, z uwzględnieniem specyfiki przeznaczenia i zagospodarowania działki budowlanej,
- b) we wnętrzach budynków, z uwzględnieniem specyfiki programowej i zasad funkcjonowania i użytkowania każdego z budynków.

4. Ustala się, następujące zasady zagospodarowania przestrzeni publicznych, zewnętrznych i wewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni :

1) zakazuje się:

- a) tworzenia trwałych przegród uniemożliwiających dostęp do:
 - przestrzeni publicznych i zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni,
 - wewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, z zastrzeżeniem ustaleń ust.3 pkt 4,
- b) tworzenia barier przestrzennych utrudniających swobodne poruszanie się osób (w tym osób niepełnosprawnych), w przestrzeniach publicznych i pozostałych ogólnodostępnych przestrzeniach, takich jak progi, schody, krawężniki, bez urządzeń umożliwiających pokonanie tych barier,
- c) lokalizacji w liniach rozgraniczających dróg i zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni wolnostojących urządzeń infrastruktury technicznej takich jak: stacje transformatorowe, urządzenia pomiarowe, stacje redukcyjne gazu, przepompownie ścieków itp., jeżeli istnieje techniczna możliwość realizacji tych urządzeń, jako wbudowanych lub podziemnych,
- d) lokalizacji wszelkich elementów instalacji i urządzeń technicznych, nieosłoniętych i niewkomponowanych w sposób spójny w bryłę budynku, wpływających negatywnie na estetykę elewacji budynków;

2) nakazuje się:

- a) wykonanie równych, wygodnych nawierzchni z materiałów antypoślizgowych,
- b) zróżnicowanie faktury i materiałów nawierzchni dla różnych dróg komunikacyjnych (pieszych, rowerowych),
- c) zachowanie minimalnej szerokości ciągów pieszych 4,50 m, z zastrzeżeniem, iż wymiar ten nie odnosi się do szerokości wejść do budynków oraz ciągów pieszych w przestrzeniach publicznych i zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeniach,
- d) zapewnienie zróżnicowanych miejsc do siedzenia takich jak ławki, siedziska indywidualne oraz wkomponowane w murki, stopnie w sposób umożliwiający spotkanie większej liczby osób,
- e) dostosowanie oświetlenia zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni do charakteru architektonicznego przestrzeni z wykorzystaniem:
 - słupów parkowych dekoracyjnych,
 - latarni oświetlających chodniki i jezdnie,
- f) zagospodarowania zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni elementami wyposażenia miejskiego;

3) dopuszcza się:

- a) wprowadzenie podcieni, arkad przede wszystkim w zabudowie usługowej i mieszkaniowej sąsiadującej z przestrzenią publiczną,
- b) instalowanie markiz, rolet, zadaszeń nad poziomem parteru obiektów usługowych,
- c) tworzenie ogródków gastronomicznych przy krawędzi budynku przed lokalem gastronomicznym lub z zachowaniem odstępu dla przejścia pieszego,
- d) miejsca do parkowania rowerów,
- e) stosowanie lamp i paneli wykorzystujących diody świecące LED w wybranych miejscach w chodnikach, podświetleniu zieleni oraz iluminacji akcentowanych elementów fasad budynków,
- f) lokalizację toalet publicznych w ramach nowej zabudowy parkingów nadziemnych i podziemnych,

g) lokalizację elementów wystroju artystycznego taki jak: rzeźby, pomniki, artystyczne mozaiki w posadzkach ciągów pieszych,

h) lokalizację w liniach rozgraniczających dróg oraz pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi dróg publicznych obiektów i urządzeń obsługi uczestników ruchu zgodnie z przepisami prawa budowlanego, typu: wiaty przystankowe, wyjścia, wjazdy i wyjazdy z parkingów podziemnych, automaty telefoniczne i elementy systemu informacji miejskiej, przy zachowaniu pozostałych wymagań określonych w planie.

§ 8.1. W obszarze planu ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych :

1) wskazuje się udokumentowane złoża kopalin:

a) złoża węgla kamiennego „Wujek - Część Stara Ligota”,

b) złoża węgla kamiennego „Staszic”,

c) złoża metanu pokładów węgla „Paniowy - Mikołów - Panewniki”;

2) wskazuje się tereny górnicze obejmujące obszary oznaczone na rysunku planu:

a) „Giszowiec I” KHW S.A. KWK „Murcki - Staszic”,

b) „Katowice - Brynów - Ligota” KHW S.A. KWK „Wujek”;

3) wskazuje się obszary górnicze obejmujące obszary oznaczone na rysunku planu:

a) „Giszowiec I” KHW S.A. KWK „Murcki - Staszic”,

b) „Stara Ligota I” KHW S.A. KWK „Wujek”;

4) wskazuje się obszar:

a) ograniczenia wysokości zabudowy określony w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Katowice – Muchowiec, wraz z izoliniami nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości zabudowy,

b) strefy zakazu budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków ze względu na położenie w strefie 5,00 km od granicy lotniska „Katowice - Muchowiec”;

5) w obszarze objętym planem nie występują:

a) główne zbiorniki wód podziemnych,

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

c) obszary osuwania się mas ziemnych,

d) budowle ochronne obrony cywilnej.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy :

1. W obszarze objętym planem ustala się nakaz przestrzegania ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zachowaniem bezpieczeństwa i dostępu do sieci oznaczonych graficznie na rysunku planu, zgodnie z obowiązującymi wymaganiami przepisów ustawy Prawo budowlane i przepisami wykonawczymi do tej ustawy;

2) położonych w sąsiedztwie linii kolejowych, zgodnie z przepisami ustawy o transporcie kolejowym.

2. W obszarze objętym planem dla zabudowy istniejącej w dniu uchwalenia planu, w tym istniejącej bazy transportowej na terenach **2.1 U.MW** i **2.2U,MW** oraz istniejącej zabudowy usług handlu hurtowego i magazynu hurtowni na terenie **6.2U**, której przeznaczenia nie są zgodne z ustalonymi w planie przeznaczeniami podstawowymi, dopuszczalnymi, oraz która nie jest zaliczana do zagospodarowania towarzyszącego, dla zachowania warunków prawidłowego użytkowania obiektów, w tym budynków, dopuszcza się ich: przebudowę, nadbudowę, rozbudowę, z ograniczeniem możliwości powiększenia

powierzchni całkowitej każdego z istniejących budynków maksymalnie o 10% w stosunku do powierzchni całkowitej stanu istniejącego.

§ 10. 1. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji :**

1) obsługa terenów objętych planem realizowana jest z układu dróg publicznych:

a) klasy „główna” ruchu przyspieszonego:

- **KDGP** - ul. Kolejowa, od węzła drogowego **1KDs**, w kierunku południowo - wschodnim do granicy opracowania,

b) klasy „główna”:

- **KDG** - ul. Kolejowa, od węzła drogowego **1KDs**, w kierunku północno - zachodnim do granicy opracowania,

c) klasy „zbiorcza”:

- **1KDZ** - ul. T. Kościuszki, od węzła drogowego **1KDs**, w kierunku północno - wschodnim do węzła drogowego **2KDs**,

- **2KDZ** - ul. Rzepakowa,

d) klasy „lokalna”:

- **1KDL** - ul. A. Rzeszówki,

- **2KDL** - ul. Gen. Z. W. Jankego (fragment północny),

- **3KDL** - droga projektowana, łącząca ul. Gen. Z. W. Jankego (fragment północny) z ul. Rzepakową,

e) klasy „dojazdowa”:

- **1KDD** - droga projektowana włączona do ul. A. Rzeszówki, przebiegająca wzdłuż północnej granicy planu, na zakończeniu ulic T. Kalinowskiego, S. Cybulskiego,

- **2KDD** - droga projektowana włączona do ul. T. Kościuszki,

- **3KDD** - droga projektowana, łącząca ul. Gen. Z. W. Jankego (fragment północny) z ul. Rzepakową;

2) obsługa terenów objętych planem realizowana jest z dróg pieszo - rowerowych:

a) **1KX** - droga pieszo - rowerowa projektowana, łącząca ul. Kolejową z projektowaną drogą **1KDD**,

b) **2KX** - droga pieszo - rowerowa projektowana, łącząca projektowane drogi **1KDD** i **2KDD**,

c) **3KX** - droga pieszo - rowerowa projektowana, przebiegająca wzdłuż północnej granicy planu, na zakończeniu ulic B. Mierzejewskiego, K. Opalińskiego;

3) obsługa terenów objętych planem realizowana jest poprzez węzły drogowe:

a) **1KDs** - u zbiegu ul. T. Kościuszki i ul. Kolejowej:

- bezkolizyjny dwupoziomowy, w relacji ul. T. Kościuszki (część południowa) i ul. Kolejowa, przebieg poniżej poziomu terenu, skanalizowany, rondo z włączeniem wszystkich relacji ul. T. Kościuszki, ul. Kolejowej i ul. Gen. Z. W. Jankego (fragment południowy), na poziomie terenu, z dopuszczeniem możliwości kontynuacji tras linii tramwajowej,

b) **2KDs** - u zbiegu ul. T. Kościuszki, ul. Rzepakowej i ul. Kłodnickiej:

- bezkolizyjny w relacji ul. T. Kościuszki, w relacji północ/południe, na estakadzie,

- skanalizowany z włączeniami wszystkich relacji ul. T. Kościuszki, ul. Rzepakowej, ul. Kłodnickiej i ul. Nasypowej na poziomie terenu, z dopuszczeniem możliwości kontynuacji tras linii tramwajowej;

4) dla dróg publicznych oraz węzłów drogowych wymienionych w ust.1 pkt 1, 2 i 3, ustala się osie dróg istniejących i planowanych, celem zachowania optymalnego położenia krawędzi jezdni od linii rozgraniczających drogę, a tym samym linii rozgraniczających przyległe tereny planu;

5) ustala się typy zjazdów publicznych wskazane na rysunku planu:

- a) strefa zjazdów publicznych w granice terenu **1.1UC, U**,
- b) typ 1 - bez ograniczeń, w odniesieniu do form obsługi i kategorii pojazdów,
- c) typ 2 - z ograniczeniem, form obsługi i kategorii pojazdów, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) szczegółowe zasady obsługi i dostępności poszczególnych terenów, a także parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych, określone są w rozdziale 3, indywidualnie, dla każdego z wyodrębnionych na rysunku planu terenów;

7) dopuszcza się:

- a) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych, dróg wewnętrznych, łącznika komunikacyjnego na zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni **6.1Pz**, przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych,
- b) lokalizację innych, niż wskazanych na rysunku planu zjazdów publicznych, w tym istniejących zjazdów dla samochodów ciężarowych, związanych ze sposobem zagospodarowania i obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów i położonych w ich granicach nieruchomości,
- c) zaliczenie do miejsc postojowych miejsc w garażach oraz miejsc parkingowych,
- d) lokalizację parkingów i garaży, w formie nadziemnych i podziemnych, wielokondygnacyjnych, a także odkrytych parkingów terenowych z zielenią towarzyszącą, zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami dla terenów,
- e) sytuowanie miejsc parkingowych dla rowerów w sąsiedztwie wejść do budynków usługowych, przy czym ich liczba powinna być dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności.

2. W obszarze objętym planem ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg dla obsługi transportem zbiorowym :

- 1) poprowadzenie linii autobusowych i mikrobusowych, w szczególności wzdłuż dróg:
 - a) ul. T. Kościuszki - **1KDs, 1KDZ, 2KDs**,
 - b) ul. Kolejowej - **KDG, 1KDs, KDGP**,
 - c) ul. Rzepakowej - **2KDZ**,
 - d) ul. A. Rzeszówki - **KDL**;
- 2) dopuszczenie lokalizacji zatok i przystanków komunikacji zbiorowej na drogach wymienionych w pkt.1);
- 3) przebudowę linii tramwajowej z węzłem przesiadkowym „Brynów - Pętla”;
- 4) dopuszczenie przedłużenia linii tramwajowej.

3. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych :

- 1) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolem **UC,U** - minimum 2 miejsca postojowe na 100m² powierzchni użytkowej usług oraz dla zabudowy handlowo -usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 100 miejsc postojowych;
- 2) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolem **UC,MW** :
 - a) minimum 2 miejsca postojowe na 100,00 m² powierzchni użytkowej usług oraz dla zabudowy handlowo - usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m², w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 100 miejsc postojowych,
 - b) minimum 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 100 miejsc postojowych;
- 3) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolem **U** - minimum 2 miejsca postojowe na 100,00 m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 100 miejsc postojowych;
- 4) dla zabudowy na terenach oznaczonych symbolem **U,MW** :

- a) minimum 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 100 miejsc postojowych,
- b) minimum 2 miejsca postojowe na 100,00 m² powierzchni użytkowej usług, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 100 miejsc postojowych;
- 5) dla wyliczenia ilości wymaganych miejsc postojowych ustala się możliwość wyłączenia kondygnacji podziemnych z powierzchni całkowitej zabudowy, o ile te kondygnacje podziemne będą przeznaczone na miejsca postojowe, a także powierzchni parkingowych zlokalizowanych na parterze i wyższych kondygnacjach.

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady **modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej :**

- 1) przebieg sieci infrastruktury technicznej należy realizować w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej inaczej niż określono w pkt 1, jeśli jest to technicznie uzasadnione i nie spowoduje ograniczenia realizacji przeznaczenia podstawowego terenu;
- 3) dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością rozbudowy, przebudowy, likwidacji, wymiany oraz zmiany ich przebiegu;
- 4) ustala się nakaz realizacji nowo budowanych sieci infrastruktury technicznej wyłącznie, jako podziemnych;
- 5) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji na elewacji zabudowy frontowej urządzeń technicznych: anten, klimatyzatorów, przyłączy telekomunikacyjnych kabli elektroenergetycznych, szaf kablowych elektroenergetycznych i pomieszczeń do gromadzenia odpadów, przy czym zapis ten nie dotyczy powierzchni elewacji wyznaczonych w projekcie architektonicznym budynku dla umieszczania w/w urządzeń,
- b) lokalizacji szaf telekomunikacyjnych i transformatorów SN/nN, jako wolnostojących.

2. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) obsługa z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) możliwość rozbudowy i przebudowy funkcjonującego systemu zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych.

3. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię ciepłą:

- 1) stosowanie systemów grzewczych opartych o miejską zdalczynną sieć ciepłowniczą, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;
- 2) dopuszcza się:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła, z zastosowaniem urządzeń o efektywności energetycznej co najmniej 80%,
 - b) dla pozostałej zabudowy, w przypadku braku możliwości technicznych zastosowania sieci zdalczynnej stosowanie indywidualnych i lokalnych źródeł ciepła z zastosowaniem urządzeń o efektywności energetycznej co najmniej 80%, z wykluczeniem spalania paliw węglowych,
 - c) stosowanie systemów z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, za wyjątkiem energii wiatru i biogazu.

4. Ustala się zaopatrzenie w gaz z istniejącej i rozbudowanej sieci gazowej.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dostawa energii elektrycznej w oparciu o istniejącą i rozbudowywaną sieć elektroenergetyczną;
- 2) dopuszcza się realizację wyłącznie stacji transformatorowych wbudowanych w budynki lub jako podziemne.

6. Ustala się następujące zasady dotyczące infrastruktury odprowadzania ścieków:

- 1) odprowadzanie ścieków bytowych i wód opadowych lub roztopowych poprzez istniejący i rozbudowywany system kanalizacji miejskiej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rzeki Kłodnicy w sposób zgodny z wymogami przepisów ochrony środowiska i prawa wodnego.

7. Ustala się postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, przepisami ustawy prawo ochrony środowiska oraz przepisami ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

§ 12. 1. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów :

- 1) na terenach objętych planem dopuszcza się tymczasowe zagospodarowanie terenów wyłącznie na czas trwania imprez sezonowych, w formie obiektów i urządzeń takich jak: stragany, namioty, sceny, przenośne siedziska, obiekty o funkcji gastronomicznej, wystawienniczo - ekspozycyjnej, urządzenia służące rekreacji;
- 2) na terenach objętych planem dopuszcza się obiekty i urządzenia przeznaczone do czasowego użytkowania w trakcie realizacji robót budowlanych i hydrotechnicznych, położonych na terenie budowy.

§ 13. 1. Ustala się **stawki procentowe**, na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 30%, słownie: trzydzieści procent, dla terenów oznaczonych symbolami **UC,U, UC,MW, U,MW, U;**
- 2) 5%, słownie: pięć procent, dla terenów oznaczonych symbolami: **WS, Z, KDs, KDGP, KDG, KDZ, KDL, KDD, KX, KT, KP.**

Rozdział 3.

**Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu
lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 14. 1. Dla terenu **1.1UC, U** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa handlowo - usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m²,
 - b) zabudowa usługowa:
 - usługi administracyjno - biurowe,
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
 - usługi społeczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi turystyczne,
 - b) usługi rekreacji i sportu,
 - c) salony sprzedaży samochodów,
 - d) istniejąca stacja paliw z zapleczem handlowo - usługowym, położona w strefie lokalizacji istniejącej stacji paliw oznaczonej symbolem **SSB1**;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit.d, e,
 - b) dojazdy, tereny manewrowe,
 - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
 - d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,

g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **1.1UC,U** ustala się następujące **szczególne zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnia działek: minimum 3000,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenów dróg **1KDZ, KGD, 1KX**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, (w pasie szerokości, co najmniej 30,00 m), ustala się na 90° +/-10°;
- 4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **1.1UC,U** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony drogi **1KDZ** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazd i dostawę do istniejącej stacji paliw w strefie lokalizacji istniejącej stacji paliw oznaczonej symbolem **SSB1**,
- dojazd i dostawę do pomocniczej strefy dostaw poprzez: wyznaczony na rysunku planu zjazd publiczny (typ 2), poprzez zewnętrzną ogólnodostępną przestrzeń **1.1Pz** i/lub poprzez drogę **2KDD** i zewnętrzne ogólnodostępne przestrzenie **1.4Pz, 1.3Pz i 1.1Pz**,
- ruch pojazdów osobowych (poprzez wyznaczony na rysunku planu zjazd publiczny (typ 2),
- ruch pieszy i rowerowy,

b) od strony drogi **KDG** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy do głównej strefy dostaw w wyznaczonej na rysunku planu strefie zjazdów publicznych w granice terenu **1.1UC,U** o długości do 130,00 m,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy,

c) od strony drogi pieszo - rowerowej **1KX** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pieszy i rowerowy, z zastrzeżeniem możliwości realizacji, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej teren **1.1UC, U** w wewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, pełniących funkcję dojazdów o parametrach dostosowanych do funkcji terenu,

d) od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni dopuszcza się:

- **1.1Pz** - dojazd i dostawę do pomocniczej strefy dostaw oraz ruch pieszy i rowerowy,
- **1.2Pz** - wyłącznie ruch pieszy i rowerowy,
- **1.3Pz** - dojazd i dostawę do pomocniczej strefy dostaw, wyłącznie ruch pieszy i rowerowy;

2) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych;

3) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **1.1UC,U** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od strony terenu **1KDs**, od strony południowo - zachodniej odpowiednio od 5,00 m do 7,00 m, od strony południowo - wschodniej w linii rozgraniczającej teren,
- od strony terenu **1KDZ** w linii rozgraniczającej teren,
- od strony terenu **KDG** cofnięta do wnętrza terenu odpowiednio od 7,00 m do 15,00 m,
- od strony terenu **1KX** cofnięta do wnętrza terenu o 4,00 m,

- od strony **1.1Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 15,00 m, od linii rozgraniczającej z terenem **1.4UC,U**,
 - od strony **1.2Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 15,00 m, od linii rozgraniczającej z terenem **1.3UC,U**,
 - od strony **1.3Pz** cofnięte do wnętrza terenu, z zachowaniem od eksponowanych obowiązujących linii zabudowy terenu **1.5UC,U** odpowiednio: od elewacji południowo - wschodniej i północno - zachodniej o 12,00 m, a od elewacji południowo - zachodniej o 15,00 m,
 - od strony terenu **1.2UC,MW** cofnięta do wnętrza terenu o 4,00 m,
- b) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od stron terenów: **1KDZ, 1KDs, KDG** oraz **1.1Pz, 1.2Pz, 1.3Pz**,
 - c) indywidualne akcenty architektoniczne, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od strony terenów: **1KDZ, 1KDs, KDG** oraz **1.1Pz**;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 85%;
 - 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 15%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,5,
 - b) maksymalny: 2,5;
 - 5) gabaryty zabudowy:
 - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksimum 8 kondygnacji, ale nie więcej niż 36,00 m,
 - c) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
 - d) wysokość elewacji / pierzei: wzdłuż oznaczonych eksponowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy, w zasięgu strefy średniowysokiej zabudowy oznaczonej symbolem **SSZ**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich;
 - 6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **1.1UC,U** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) realizacja w liniach rozgraniczających drogi **KDG**, zjazdów publicznych w granice terenu **1.1UC,U** w miejscu wyznaczonym na rysunku planu (strefa o długości do 130,00 m);
- 2) w granicach terenu, dopuszczalna lokalizacja salonów sprzedaży samochodów, winna być realizowana w formie: przestrzennie i funkcjonalnie zintegrowanej z budynkami funkcji usługowych (w formie jednej bryły), lub na samodzielnej działce budowlanej, w formie wolnostojącej, z zastrzeżeniem, iż powierzchnia zabudowy tej działki musi stanowić, co najmniej 70% jej powierzchni;
- 3) w granicach terenu, w strefie lokalizacji istniejącej stacji paliw oznaczonej symbolem **SSB1**, dopuszcza się zachowanie, remonty i przebudowy istniejącej stacji paliw (z zastrzeżeniem §3 ust.1 pkt 23 oraz §9 ust.2), której druga część położona jest w strefie lokalizacji istniejącej stacji paliw **SSB2**, w granicach terenu węzła drogowego **1KDs**;
- 4) w granicach terenu, od strony ogólnodostępnej zewnętrznej przestrzeni **1.1Pz**, wzdłuż oznaczonych eksponowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy, ustala się pomocniczą strefę dostaw, z zastrzeżeniem, iż strefa ta musi być przestrzennie i funkcjonalnie zintegrowana z bryłą budynku handlowo - usługowego lub usługowego;
- 5) zagospodarowanie terenu **1.1UC,U** należy powiązać z pieszo - rowerowym mostem w strefie lokalizacji mostu pieszo - rowerowego nad drogą **1KDZ**, oznaczonej symbolem **SMP**, (wraz z urządzeniami mechanicznymi komunikacji pionowej), o szerokości użytkowej minimum 4,50 m, łączącym tereny położone po obu stronach drogi **1KDZ**;

- 6) ustalona w ust.4 pkt 1 lit. a w tirecie ósmym nieprzekraczalna linia zabudowy związana jest tylko z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, lokalizowaną w sąsiednim terenie **1.2UC,MW**, nie obowiązuje dla lokalizowanej w tym terenie zabudowy handlowo - usługowej i zabudowy usługowej;
- 7) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 8) dopuszcza się możliwość bezpośredniego połączenia zabudowy handlowo - usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m² położonej w granicach terenów **1.1UC,U** i terenu sąsiedniego **1.2UC,MW**, na kondygnacjach podziemnych, w parterze i nadziemnych, z zastrzeżeniem zachowania w kondygnacji parteru, wyznaczonych na rysunku planu kierunków powiązań, pomiędzy terenem **1KX** i/lub zewnętrznymi ogólnodostępnymi przestrzeniami **1.2Pz**, **1.3Pz**, w formie wewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni;
- 9) w granicach terenu oraz od stron południowo - zachodniej i zachodniej ustala się przedpola zabudowy;
- 10) dla wyznaczonych na rysunku planu zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni ustala się następujące zasady i parametry zagospodarowania:
 - a) **1.1Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne o szerokości 15,00 m, z jezdnią o szerokości minimalnej 6,00 m (bez możliwości parkowania), z obniżonymi do 2,00 cm krawężnikami, z wyodrębnionym chodnikiem (co najmniej po jednej stronie) i ścieżką rowerową,
 - b) **1.2Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie alei parkowej o szerokości 15,00 m,
 - c) **1.3Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie skweru/placu (część), o szerokości 37,00 m i długości 48,00 m (+/- 5%), z dopuszczoną w części północno - wschodniej jezdnią o szerokości 6,00 m, z obniżonymi do 2,00 cm krawężnikami, zintegrowane z pozostałą częścią zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni położonej w granicach terenu **1.5UC,U**.

§ 15. 1. Dla terenu **1.2UC,MW ustala się następujące przeznaczenie terenu :**

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa handlowo - usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m²,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
 - c) zabudowa usługowa:
 - usługi administracyjno - biurowe,
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
 - usługi społeczne - z zakresu kultury i nauki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi turystyczne,
 - b) usługi rekreacji i sportu;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit.d, e,
 - b) dojazdy, tereny manewrowe,
 - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
 - d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenów,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **1.2UC,MW ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości :**

- 1) powierzchnie działek:
 - a) dla zabudowy usługowej minimum 3000,00 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimum 500,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenu drogi **1KDD**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/-10°;
- 4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **1.2UC,MW** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

- a) od strony drogi **1KDD** dopuszcza się wyłącznie:
 - ruch pojazdów osobowych,
 - ruch pieszy i rowerowy,
 - b) od strony drogi **1KX** dopuszcza się wyłącznie:
 - ruch pieszy i rowerowy,
 - c) od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni dopuszcza się:
 - **1.2Pz** - wyłącznie ruch pieszy i rowerowy,
 - **1.5Pz** - wyłącznie ruch pieszy i rowerowy;
- 2) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych;
 - 3) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **1.2UC,MW** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od strony terenu **1KDD** cofnięta do wnętrza terenu o 4,00 m,
 - od strony terenu **1KX** cofnięta do wnętrza terenu o 4,00 m,
 - od strony **1.2Pz** cofnięta o 4,00 m od linii rozgraniczającej,
 - od strony **1.5Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 6,00 m,
 - od strony terenu **1.1UC,U** cofnięta do wnętrza terenu o 4,00 m,
 - b) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy: co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu od strony zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni **1.2Pz, 1.5Pz**;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;
 - 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 15%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,5,
 - b) maksymalny: 2,0;
 - 5) gabaryty zabudowy:
 - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,
 - b) wysokość zabudowy:
 - maksimum 5 kondygnacji, ale nie więcej niż 18,00 m,

- c) dla dominanty architektonicznej (fragment budynku) w miejscu oznaczonym na rysunku planu, z zastrzeżeniem lit b,
 - d) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
 - e) wysokość elewacji / pierzei, co najmniej od strony eksponowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy, od stron zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni **1.2Pz, 1.5Pz**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich, z zastrzeżeniem lit. b, c;
- 6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **1.2UC,MW** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 2) dla przeznaczeń innych niż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, możliwość dostaw wyłącznie od strony południowej, poprzez możliwą do realizacji, wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej teren **1.1UC, U** wewnętrzną ogólnodostępną przestrzeń, pełniącą funkcję dojazdów;
- 3) ustalona w ust.4 pkt 1 lit. a tirecie piątym nieprzekraczalna linia zabudowy związana jest tylko z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, lokalizowaną w terenie **1.2UC,MW**, nie obowiązuje dla lokalizowanej w tym terenie zabudowy handlowo - usługowej i zabudowy usługowej;
- 4) dopuszcza się możliwość bezpośredniego połączenia zabudowy handlowo - usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m² położonej w granicach terenów **1.2UC,MW** i terenu sąsiedniego **1.1UC,U**, na kondygnacjach podziemnych, w parterze i nadziemnych, z zastrzeżeniem zachowania w kondygnacji parteru, wyznaczonych na rysunku planu kierunków powiązań, pomiędzy terenem **1KX** i/lub zewnętrznymi ogólnodostępnymi przestrzeniami **1.2Pz, 1.3Pz**, w formie wewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni.
- 5) w granicach terenu ze wszystkich stron ustala się przedpola zabudowy.

§ 16. 1. Dla terenu **1.3UC,U** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa handlowo - usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m²,
 - b) usługi turystyczne,
 - c) zabudowa usługowa:
 - usługi administracyjno - biurowe,
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
 - usługi społeczne - z zakresu kultury i nauki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi rekreacji i sportu;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) garaże/parkingi zintegrowane podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,
 - b) dojazdy, tereny manewrowe,
 - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
 - d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **1.3UC,U** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnia działek: minimum 3000,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenów dróg **2KX** oraz zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni **1.2Pz**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/-10°;
- 4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **1.3UC,U** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony drogi pieszo – rowerowej **2KX** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pieszo i rowerowy,

b) od strony drogi **2KDD** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pojazdów osobowych,

- ruch pieszo i rowerowy,

c) od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni dopuszcza się:

- **1.2Pz** - wyłącznie ruch pieszo i rowerowy,

- **1.4Pz** - dojazd i dostawy, ruch pojazdów osobowych oraz ruch pieszo i rowerowy,

- **1.5Pz** - wyłącznie ruch pieszo i rowerowy;

2) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych;

3) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **1.3UC,U** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od strony terenu **2KDD** w linii rozgraniczającej teren,

- od strony terenu **2KX** w linii rozgraniczającej teren,

- od strony **1.2Pz** w linii rozgraniczającej teren,

- od strony **1.4Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m (+/-10%),

- od strony **1.5Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 6,00 m,

b) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od strony terenu: **2KDD** oraz **1.2Pz, 1.4Pz**;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 15%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,5,

b) maksymalny: 2,0;

5) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) wysokość zabudowy:

- maksimum 4 kondygnacje, ale nie więcej niż 18,00 m,

- c) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
- d) wysokość elewacji / pierzei, co najmniej, od strony eksponowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy, od strony terenu **2KDD** oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni **1.2Pz**, **1.4Pz**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich, z zastrzeżeniem lit. b;
- 6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **1.3UC,U** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 2) dla wyznaczonych na rysunku planu zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni ustala się następujące zasady i parametry zagospodarowania:
 - a) **1.4Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie skweru / placu (część północno - zachodnia o szerokości 10,00 m), szerokości 37,00 m i długości 48,00 m (+/- 5%), z dopuszczoną pomiędzy drogą **2KDD** i **1.3Pz** jezdnią o szerokości 6,00 m (bez możliwości parkowania), z obniżonymi do 2,00 cm krawężnikami, zintegrowane z pozostałą częścią zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni położonej w granicach terenu **1.4UC,U**,
 - b) **1.5Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie alei parkowej o szerokości 6,00 m.

§ 17. 1. Dla terenu 1.4UC,U ustala się następujące przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa handlowo - usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m²,
 - b) zabudowa usługowa:
 - usługi administracyjno - biurowe,
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
 - usługi społeczne - z zakresu kultury i nauki;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi turystyczne,
 - b) usługi rekreacji i sportu;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,
 - b) dojazdy, tereny manewrowe,
 - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
 - d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenów,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **1.4UC,U** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnia działek: minimum 3000,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenu drogi **2KDD**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg publicznych oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/-10°;

4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **1.4UC,U** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony drogi **1KDZ** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pieszzy i rowerowy,

b) od strony drogi **2KDD** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy, z zastrzeżeniem, iż pola manewrowe dla pojazdów dostawczych muszą znajdować się w granicach terenu **1.4UC,U**,

- ruch pojazdów osobowych,

- ruch pieszzy i rowerowy,

c) od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni:

- **1.1 Pz** - wyłącznie ruch pieszzy i rowerowy,

- **1.4 Pz** - wyłącznie ruch pieszzy i rowerowy;

2) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych;

3) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **1.4UC,U** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązująca linia zabudowy:

- od strony terenu **1KDZ** cofnięta do wnętrza terenu o 13,00 m (+/-10%),

b) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od strony terenu **2KDD** w linii rozgraniczającej teren,

- od strony **1.1Pz** w linii rozgraniczającej teren,

- od strony **1.4Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 27,00 m (+/-5%),

c) eksponowane obowiązujące linie zabudowy, co najmniej w miejscu oznaczonym na rysunku planu od strony terenu **1KDZ**,

d) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy: co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu od strony **2KDD** oraz **1.1Pz, 1.4Pz**;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 15%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,5,

b) maksymalny: 2,0;

5) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) wysokość zabudowy:

- maksimum 8 kondygnacji, ale nie więcej niż 36,00 m,

c) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,

- wysokość elewacji / pierzei, co najmniej od strony eksponowanych obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, od strony terenów **1KDZ**, **2KDD** oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni **1.1Pz**, **1.4Pz**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich;

6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **1.4UC,U** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 2) w granicach terenu ze strony południowo - wschodniej ustala się przedpole zabudowy;
- 3) dla wyznaczonej na rysunku planu zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) **1.4Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie skweru / placu (część południowo - wschodnia o szerokości 27,00 m), szerokości 37,00 m i długości 48,00 m (+/- 5%), z dopuszczoną pomiędzy drogą **2KDD** i **1.3Pz** jezdnią o szerokości 6,00 m (bez możliwości parkowania), z obniżonymi do 2,00 cm krawężnikami, zintegrowane z pozostałą częścią zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni położonej w granicach terenu **1.3UC,U**.

§ 18. 1. Dla terenu **1.5UC,U** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa handlowo - usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m², z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3,
 - b) zabudowa usługowa:
 - usługi administracyjno - biurowe,
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) parkingi garaże / parkingi zintegrowane podziemne,
 - b) dojazdy, tereny manewrowe,
 - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: skwery, place),
 - d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenów,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **1.5UC,U** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnia działek: minimum 1500,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 23,00 m, określany od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni **1.4Pz**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/- 10°;
- 4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **1.5UC,U** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

- a) od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni dopuszcza się:

- **1.1Pz** - ruch pojazdów osobowych oraz ruch pieszy i rowerowy,
- **1.2Pz** - wyłącznie ruch pieszy i rowerowy,
- **1.4Pz** - dojazd i dostawy, ruch pojazdów osobowych oraz ruch pieszy i rowerowy,

b) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych,

c) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **1.5UC,U** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązująca linia zabudowy:

- od strony **1.3Pz** cofnięte do wnętrza terenu, z zachowaniem od nieprzekraczalnych linii zabudowy terenu **1.1UC,U** odpowiednio: od elewacji południowo - wschodniej i północno - zachodniej o 12,00 m, a od elewacji południowo - wschodniej o 15,00 m,
- od strony **1.4Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 15,00 m,

b) eksponowane obowiązujące linie zabudowy: w miejscach oznaczonych na rysunku planu, ze wszystkich stron;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 90%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 15%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 2,0,
- b) maksymalny: 4,0;

5) gabaryty zabudowy:

- a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,
- b) wysokość zabudowy:
 - maksimum 4 kondygnacji, ale nie więcej niż 18,00 m,
- c) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
- d) wysokość elewacji / pierzei: ze wszystkich stron, co najmniej 8,00 m;

6) grodzenie terenu: zakazuje się.

5. Dla terenu **1.5UC,U** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;

2) w granicach terenu ze wszystkich stron ustala się przedpola zabudowy;

3) dopuszcza się, aby zabudowa terenu została zintegrowana z przeznaczeniami i zabudową terenu **1.1UC,U** (połączenie budynków położonych na terenach **1.5UC,U** i **1.1UC,U**), w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych (od drugiej kondygnacji w górę, z wolnym parterem, o wysokości, co najmniej 5,00 m w świetle), z zastrzeżeniem utrzymania niezadaszonej powierzchni placu, co najmniej szerokości 37,00 m x 37,00 m;

4) dla wyznaczonej na rysunku planu zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- a) **1.3Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie skweru/placu (część), o szerokości 37,00 m i długości 48,00 m (+/- 5%), z dopuszczoną w części północno/wschodniej jezdnią, o szerokości 6,00 m, z obniżonymi do 2,00 cm krawężnikami, zintegrowane z pozostałą częścią zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni położonej w granicach terenu **1.1UC,U**.

§ 19. 1. Dla terenu **2UC,U** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa handlowo - usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m²,

b) zabudowa usługowa:

- usługi administracyjno - biurowe,
- usługi konsumpcyjne,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne,

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit.d, e,
- b) dojazdy, tereny manewrowe,
- c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
- d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenów,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) zieleń urządzona,
- g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **2UC,U** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

1) powierzchnia działek: minimum 3000,00 m²;

2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony drogi **2KDD**;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony drogi **2KDD** oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/-10°;

4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **2UC,U** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony drogi **2KDD** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy, z zastrzeżeniem, iż pola manewrowe dla pojazdów dostawczych muszą znajdować się w granicach terenu **2UC,U**,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy,

b) od strony drogi **3KX** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pieszy i rowerowy,

c) od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni:

- **2.1Pz** - wyłącznie ruch pieszy i rowerowy,
- **2.2Pz** - wyłącznie ruch pieszy i rowerowy;

2) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych;

3) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **2UC,U** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od strony **1KDZ** cofnięta do wnętrza terenu o 7,50 m,
- od strony **2KDD** w linii rozgraniczającej teren,
- od strony **3KX** cofnięta do wnętrza terenu o 4,00 m,
- od strony **2.1Pz** cofnięta do wnętrza (kontynuacja północno - zachodniej eksponowanej nieprzekraczalnej linii zabudowy terenu **1.4UC,U**),
- od strony **2.2Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 15,00 m,

b) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od strony terenów **1KDZ, 2KDD, 3KX** oraz **2.1Pz, 2.2Pz**;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 80%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 15%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,5,
- b) maksymalny: 2,0;

5) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) wysokość zabudowy:

- maksimum 4 kondygnacje, ale nie więcej niż 18,00 m,

c) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,

d) wysokość elewacji / pierzei, co najmniej od strony eksponowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy, od strony terenów **1KDZ, 2KDD**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich, z zastrzeżeniem lit. b;

6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **2UC,U** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;

2) w granicach terenu ze stron południowo - wschodniej oraz północno - wschodnich, ustala się przedpola zabudowy;

3) dla wyznaczonych na rysunku planu zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) **2.1Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie skweru / placu (trójkątnego), o dwóch przyprostokątnych bokach o wymiarach 38,00 m (+/-10%), stanowiącego (na osi pd/zach - pn/wsch), kontynuację zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni **1.4Pz**,

b) **2.2Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie alei parkowej o szerokości 4,00 m.

§ 20. 1. Dla terenu **1U,MW** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa:

- usługi administracyjno - biurowe,
- usługi konsumpcyjne,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,

- usługi społeczne,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) usługi turystyczne;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

a) parkingi naziemne oraz garaże / parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,

b) dojazdy, tereny manewrowe,

c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),

d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenów,

e) infrastruktura techniczna,

f) zieleń urządzona,

g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **1U,MW** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

1) powierzchnie działek:

a) dla zabudowy usługowej minimum 3000,00 m²,

b) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 500,00 m²;

2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenów dróg **KDG, 1KDL**;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, (w pasie szerokości, co najmniej 30,00 m), ustala się na 90° +/-10°;

4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **1U,MW** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony drogi **KDG** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,

- ruch pojazdów osobowych,

- ruch pieszy i rowerowy,

b) od strony drogi **1KDL** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,

- ruch pojazdów osobowych,

- ruch pieszy i rowerowy,

c) od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni **1Pz** dopuszcza się wyłącznie ruch pieszy i rowerowy z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3;

2) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych;

3) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **1U,MW** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) eksponowana obowiązująca linia zabudowy:

- od strony **1Pz** cofnięta do wnętrza terenu,
- b) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od strony terenu **KDG** cofnięta do wnętrza terenu o 5,00 m,
 - od strony terenu **1KDL** w linii rozgraniczającej teren,
 - od strony granicy planu, cofnięta do wnętrza terenu o 4,00 m,
- c) eksponowane obowiązujące linie zabudowy: co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu od strony **1Pz**,
- d) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy: co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu od strony terenu **KDG**,
- e) indywidualne akcenty architektoniczne, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od strony terenów: **KDG**, **1KDL** oraz **1Pz**;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 20%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,4,
 - b) maksymalny: 0,8;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,
 - b) wysokość zabudowy z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3:
 - minimum 2 kondygnacje, ale nie mniej niż 7,00 m,
 - maksimum 4 kondygnacje, ale nie więcej niż 18,00 m,
 - c) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
 - d) wysokość elewacji / pierzei, co najmniej od strony eksponowanych obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, od strony terenu **KDG** oraz zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni **1Pz**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich, z zastrzeżeniem lit. b;
- 6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **1U,MW** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 2) w granicach terenu ze stron północno - zachodniej oraz północno - wschodniej ustala się przedpola zabudowy;
- 3) dla wyznaczonej na rysunku planu zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) **1Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie skweru / placu (trójkątny), u zbiegu dróg **KGD** i **1KDL**, o długości boków odpowiednio od 60,0 m do 80,0 m (+/-10%), z dopuszczoną możliwością budowy jednego wolnostojącego budynku (zabudowa usługowa), o powierzchni zabudowy nie większej niż 200,00m² i wysokości 2 kondygnacji (nie więcej niż 9,0 m), o wszystkich elewacjach eksponowanych i z dominantą architektoniczną (fragment budynku), o wysokości do 12,00 m, z zagwarantowanym dojazdem i dostawą od strony drogi **1KDL**.

§ 21. 1. Dla terenu **2.1U,MW** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

- 1) przeznaczenia podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa:

- usługi administracyjno - biurowe,
- usługi konsumpcyjne,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
- usługi społeczne,

b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) przeznaczenia dopuszczalne:

a) usługi turystyczne;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,
- b) dojazdy, tereny manewrowe, drogi pożarowe,
- c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
- d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenów,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) zieleń urządzona,
- g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **2.1U,MW** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

1) powierzchnie działek:

- a) dla zabudowy usługowej minimum 2000,00 m²,
- b) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 500,00 m²;

2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenu **2.2U,MW**;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony terenu **2.2U,MW** ustala się na 90° +/-10°;

4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **2.1U,MW** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony drogi **1KDL** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy,

b) od strony drogi **1KDD** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy,

c) od strony drogi **1KX** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pieszy i rowerowy;

2) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **2.1U,MW** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
- od strony terenu **1KDL** cofnięta do wnętrza terenu o 5,00 m,
 - od strony terenu **1KDD** cofnięta do wnętrza terenu o 5,00 m,
 - od strony terenu **1KX** cofnięta do wnętrza terenu o 4,00 m,
 - od strony terenu **2.2U,MW** w linii rozgraniczającej teren;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 20%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
- a) minimalny: 0,4,
 - b) maksymalny: 0,8;
- 5) gabaryty zabudowy:
- a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,
 - b) wysokość zabudowy:
 - minimum 2 kondygnacje, ale nie mniej niż 7,00 m,
 - maksimum 4 kondygnacje, ale nie więcej niż 18,00 m,
 - c) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
 - d) wysokość elewacji / pierzei, co najmniej od stron terenu **1KDL**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich, z zastrzeżeniem lit. b;
- 6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) dla istniejącej zabudowy bazy transportowej zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami §9 ust.2.

5. Dla terenu **2.1U,MW** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
 - 2) w granicach terenu od stron zachodniej, wschodniej i północno - wschodnich ustala się przedpola zabudowy.
- § 22. 1. Dla terenu **2.2U,MW** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :**
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa:
 - usługi administracyjno - biurowe,
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
 - usługi społeczne,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
 - 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi turystyczne;
 - 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,

- b) dojazdy, tereny manewrowe, drogi pożarowe,
- c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
- d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) zieleń urządzona,
- g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **2.2U,MW** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnia działek:
 - a) dla zabudowy usługowej minimum 3000,00 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 500,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenów dróg **KDG, 1KDL, 1KX**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg (w pasie szerokości, co najmniej 30,00m), ustala się na 90° +/-10°;
- 4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **2.2U,MW** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

- a) od strony drogi **KDG** dopuszcza się wyłącznie:
 - dojazdy i dostawy,
 - ruch pojazdów osobowych,
 - ruch pieszy i rowerowy,
- b) od strony drogi **1KDL** dopuszcza się wyłącznie:
 - dojazdy i dostawy,
 - ruch pojazdów osobowych,
 - ruch pieszy i rowerowy,
- c) od strony drogi **1KX** dopuszcza się wyłącznie: ruch pieszy i rowerowy;

2) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **2.2U,MW** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od strony terenu **KDG** cofnięta do wnętrza terenu o 5,00 m,
 - od strony terenu **1KDL** cofnięta do wnętrza terenu o 5,00 m,
 - od strony terenu **1KX** cofnięta do wnętrza terenu o 4,00 m,
 - od strony terenu **2.1U,MW** w odległości 8,00 m od linii rozgraniczającej teren;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 20%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,4,

- b) maksymalny: 0,8;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,
 - b) wysokość zabudowy:
 - minimum 2 kondygnacje, ale nie mniej niż 7,00 m,
 - maksimum 4 kondygnacje, ale nie więcej niż 18,00 m,
 - c) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
 - d) wysokość elewacji / pierzei, od stron terenów **KDG, 1KDL**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich, z zastrzeżeniem lit. b;
- 6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 7) dla istniejącej zabudowy bazy transportowej zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami §9 ust.2.

5. Dla terenu **2.2U,MW** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 2) w granicach terenu ze wszystkich stron ustala się przedpola zabudowy.

§ 23. 1. Dla terenu 3.1U ustala się następujące przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa usługowa;
 - usługi administracyjno - biurowe,
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
 - usługi społeczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) usługi turystyczne;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe (podziemne), z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,
 - b) dojazdy, tereny manewrowe,
 - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
 - d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **3.1U** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnia działek: minimum 3000,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni **3.1Pz**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/-10°;

4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **3.1U** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony węzła drogowego: **2KDs** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pieszzy i rowerowy,

b) od strony drogi **2KDZ** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pieszzy i rowerowy,

c) od strony drogi **2KDL** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,

- ruch pojazdów osobowych,

- ruch pieszzy i rowerowy,

- jeden zjazd publiczny nie wyznaczony na rysunku planu,

d) od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni **3.1Pz** dopuszcza się: dojazdy i dostawy, ruch pojazdów osobowych, ruch pieszzy i rowerowy;

2) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych;

3) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **3.1U** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązująca linia zabudowy:

- od strony terenu **2KDs** cofnięta do wnętrza terenu o 5,00 m,

- od strony terenu **2KDL** cofnięta do wnętrza terenu o 5,00 m,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od strony terenu **2KDZ** cofnięta do wnętrza terenu od 14,00 m (+/- 2%) do 19,00 m (+/- 2%),

- od strony **3.1Pz** w linii rozgraniczającej teren,

c) eksponowane obowiązujące linie zabudowy, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od stron terenów: **2KDs**, **2KDL** oraz **3.2Pz** (narożnik),

d) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy, w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od stron terenu **2KDZ** oraz **3.1Pz**, **3.2Pz**;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 20%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 1,0,

b) maksymalny: 2,4;

5) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) wysokość zabudowy:

- minimum 3 kondygnacje, ale nie mniej niż 10,00 m,

- maksimum 8 kondygnacji, ale nie więcej niż 36,00 m,

- c) dla dominanty architektonicznej (budynku lub części budynku o powierzchni nie większej niż 30% powierzchni nieprzekraczalnego pola zabudowy w granicach terenu), z zastrzeżeniem §8 ust.1 pkt 4, dotyczącym nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości zabudowy,
- d) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
- e) wysokość elewacji / pierzei, od stron terenów: **2KDs, 2KDL** oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni **3.1Pz, 3.2Pz**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich z zastrzeżeniem lit. b;
- 6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **3.1U** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) nakazuje się, w miejscu oznaczonym na rysunku planu (w zachodniej części nieprzekraczalnego pola zabudowy w granicach terenu), lokalizację budynku stanowiącego dominantę architektoniczną;
- 2) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 3) w granicach terenu od stron północno - zachodniej oraz północno - wschodniej ustala się przedpola zabudowy;
- 4) dla wyznaczonej na rysunku planu zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) **3.2Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie skweru / przedpola (na łuku ul. Rzepakowej), o szerokości od 14,00 m do 19,00 m, z zagospodarowaniem zintegrowanym z eksponowaną nieprzekraczalną linią zabudowy, uwzględniającym znaczne różnice wysokości terenu.

§ 24. 1. Dla terenu 3.2U,MW ustala się następujące przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa:
 - administracyjno - biurowa,
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
 - usługi społeczne,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 5 pkt. 3;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) usługi turystyczne;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,
 - b) dojazdy, tereny manewrowe,
 - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
 - d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **3.2U,MW** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnie działek:
 - a) dla zabudowy usługowej minimum 3000,00 m²,

- b) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 500,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenów dróg **2KDZ**, **2KDL**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, (w pasie szerokości, co najmniej 30,00 m), ustala się na 90° +/- 10°;
- 4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **3.2U,MW** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony drogi **2KDZ** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch piesz i rowerowy,

b) od strony drogi **2KDL** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch piesz i rowerowy,
- jeden zjazd publiczny nie wyznaczony na rysunku planu,

c) od strony drogi **3KDD** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch piesz i rowerowy,

d) od strony zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni dopuszcza się:

- **3.1Pz** - dojazdy i dostawy, ruch pojazdów osobowych, ruch piesz i rowerowy;

2) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych;

3) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **3.2U,MW** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od strony terenu **2KDZ** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m,
- od strony terenu **3KDD** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m,
- od strony **3.1Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 12,00 m,
- od strony **3.3Pz** cofnięta do wnętrza terenu od 10,00 m do 21,00m (+/- 2%),

b) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy: co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od strony terenu drogi **2KDL**;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) w strefie lokalizacji zabudowy usługowej **SZU**, do 70%,

b) poza strefą lokalizacji zabudowy usługowej **SZU**, do 60%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

a) w strefie lokalizacji zabudowy usługowej **SZU**, minimum 20%,

b) poza strefą lokalizacji zabudowy usługowej **SZU**, minimum 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,4,
- b) maksymalny: 2,4;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,
 - b) wysokość zabudowy:
 - minimum 2 kondygnacje, ale nie mniej niż 7,00 m,
 - maksimum 8 kondygnacji, ale nie więcej niż 36,00 m,
 - c) dla dominanty architektonicznej (budynku o powierzchni zabudowy do 1 000,00 m², lub części tego budynku o powierzchni do 1 000,00 m² w budynku o większej powierzchni zabudowy), w miejscu oznaczonym na rysunku planu z zastrzeżeniem lit b,
 - d) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
 - e) wysokość elewacji / pierzei, co najmniej od strony eksponowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy, strony terenów **2KDL**, **2KDZ** oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni **3.1Pz**, **3.3Pz**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich, z zastrzeżeniem lit. b;
- 6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **3.2U,MW** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) nakazuje się, w miejscu oznaczonym na rysunku planu (w południowo - zachodnim narożniku nieprzekraczalnego pola zabudowy w granicach terenu), lokalizację budynku stanowiącego dominantę architektoniczną;
- 2) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 3) nakazuje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyłącznie poza zasięgiem strefy **SZU**;
- 4) dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej administracyjno - biurowej poza zasięgiem strefy **SZU**;
- 5) w granicach terenu od stron południowo - zachodniej oraz południowo - wschodniej ustala się przedpola zabudowy;
- 6) dla wyznaczonych na rysunku planu zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) **3.1Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne o szerokości 12,00 m, z jezdnią o szerokość minimum 6,00 m (bez możliwości parkowania), z obniżonymi do 2,00 cm krawężnikami, z wyodrębnionym chodnikiem (co najmniej po jednej stronie) i ścieżką rowerową, z ustalonymi na rysunku planu zjazdami publicznymi typu 1,
 - b) **3.3Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne o szerokości od 10,00 m do 21,00 m, w formie alei parkowej, izolującej teren **3.2U,MW** od sąsiedniego terenu **1KP**.

§ 25. 1. Dla terenu **4U** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa:
 - usługi administracyjno - biurowe,
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
 - usługi społeczne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) zabudowa handlowo - usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m²,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- c) usługi turystyczne,
 - d) salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
- a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d ,e,
 - b) dojazdy, tereny manewrowe,
 - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
 - d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **4U** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnie działek:
 - a) dla zabudowy usługowej minimum 2500,00 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 500,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenów dróg **2KDZ, 3KDL, 3KDD**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/-10°;
- 4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **4U** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

- a) od strony drogi **2KDZ** dopuszcza się wyłącznie:
 - ruch pieszy i rowerowy,
 - b) od strony drogi **2KDL** dopuszcza się wyłącznie:
 - dojazdy i dostawy,
 - ruch pojazdów osobowych,
 - ruch pieszy i rowerowy,
 - c) od strony drogi **3KDL** dopuszcza się wyłącznie:
 - dojazdy i dostawy,
 - ruch pojazdów osobowych,
 - ruch pieszy i rowerowy,
 - d) od strony drogi **3KDD** dopuszcza się wyłącznie:
 - dojazdy i dostawy,
 - ruch pojazdów osobowych,
 - ruch pieszy i rowerowy;
- 2) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych;
- 3) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **4U** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

- 1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - od strony terenu **2KDZ** cofnięta do wnętrza terenu o 5,00 m,
 - od strony terenu **2KDL** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m,
 - od strony terenu **3KDL** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m,
 - od strony terenu **3KDD** cofnięta do wnętrza terenu o 3,00 m,
 - b) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od stron terenów: **2KDZ, 2KDL, 3KDL, 3KDD**,
 - c) indywidualny akcent architektoniczny od strony terenów: **2KDZ, 2KDL, 3KDL, 3KDD**;
- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) zabudowy usługowej: do 70%,
 - b) zabudowy mieszkaniowej: do 60%;
- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego, w stosunku do powierzchni działki budowlanej:
 - a) zabudowy usługowej: minimum 20%,
 - b) zabudowy mieszkaniowej: minimum 30%;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) minimalny: 0,4,
 - b) maksymalny: 2,4;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,
 - b) wysokość zabudowy:
 - minimum 2 kondygnacje, ale nie mniej niż 7,00 m,
 - maksimum 8 kondygnacji, ale nie więcej niż 36,00 m,
 - c) dla dominanty architektonicznej (budynku o powierzchni zabudowy do 500,00 m², lub fragmentu tego budynku o powierzchni do 500,00 m² w budynku o większej powierzchni zabudowy), w miejscu oznaczonym na rysunku planu z zastrzeżeniem lit. b,
 - d) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
 - e) wysokość elewacji / pierzei, co najmniej od strony eksponowanych nieprzekraczalnych linii zabudowy, od stron terenów **2KDZ, 3KDD** oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni **4Pz**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich, z zastrzeżeniem lit. b;
- 6) grodzienie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **4U** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 2) w granicach terenu od stron południowo - zachodniej oraz południowo - wschodniej ustala się przedpola zabudowy;
- 3) dla wyznaczonej na rysunku planu zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) **4Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne o szerokości 10,00 m, w formie alei parkowej, izolującej teren **4U** od terenów **2KDL, 1KDZ**.

§ 26. 1. Dla terenu **5U** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa:

- usługi administracyjno - biurowe,
- usługi konsumpcyjne,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2 000,00 m²,
- usługi społeczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa handlowo - usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,00 m²,
- b) usługi turystyczne,
- c) salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,
- b) dojazdy, tereny manewrowe,
- c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
- d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) zieleń urządzona,
- g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **5U** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnia działek: minimum 2500,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenów dróg **1KDs**, **KDGP**, **2KDZ**, **3KDL**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/-10°;
- 4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **5U** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony węzła drogowego **1KDs** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy,
- ilości zjazdów publicznych jak w stanie istniejącym,

b) od strony drogi **KDGP** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy,
- ilości zjazdów publicznych jak w stanie istniejącym,

c) od strony drogi **2KDZ** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pieszy i rowerowy,

d) od strony drogi **2KDL** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy,
- ilości zjazdów publicznych jak w stanie istniejącym,

e) od strony drogi **3KDL** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy;

2) ograniczenia pkt 1) nie dotyczą pojazdów służb ratowniczych i technicznych;

3) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **5U** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązująca linia zabudowy:

- od strony terenu **1KDs** po stronie północno - zachodniej cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m, po stronie południowo - zachodniej w linii rozgraniczającej teren,
- od strony terenu **KDGP** w linii rozgraniczającej teren,
- od strony terenu **2KDZ** cofnięta do wnętrza terenu o 5,00 m,
- od strony terenu **2KDL** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od strony terenu **3KDL** cofnięta do wnętrza terenu o 3,00m,

c) eksponowane obowiązujące linie zabudowy, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od strony terenów: **1KDs, KDGP, 2KDZ, 2KDL**,

d) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy, co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od strony terenu **3KDL**,

e) indywidualny akcent architektoniczny, od strony terenów **1KDs, KDGP, 2KDZ, 2KDL**;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 20%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,4,

b) maksymalny: 2,4;

5) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) wysokość zabudowy:

- minimum 2 kondygnacje, ale nie mniej niż 7,00 m,
- maksimum 8 kondygnacji, ale nie więcej niż 36,00 m,

- c) dla dominanty architektonicznej (budynku o powierzchni zabudowy do 500,00 m², lub fragmentu tego budynku o powierzchni do 500,00 m² – w budynku o większej powierzchni zabudowy), w miejscu oznaczonym na rysunku planu z zastrzeżeniem lit. b,
- d) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,
- e) wysokość elewacji / pierzei, co najmniej od strony eksponowanych obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy, od strony terenów **1KDs, KDGP, 2KDZ**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich, z zastrzeżeniem lit.b);
- 6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **5U** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 2) w granicach terenu od stron południowo - zachodniej oraz południowo - wschodniej ustala się przedpola zabudowy.

§ 27. 1. Dla terenu 6.1U,MW ustala się następujące przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenia podstawowe:
 - a) zabudowa usługowa:
 - usługi administracyjno - biurowe,
 - usługi konsumpcyjne,
 - usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
 - usługi społeczne,
 - b) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
 - c) salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym;
- 2) przeznaczenia dopuszczalne:
 - a) usługi turystyczne;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,
 - b) dojazdy, tereny manewrowe,
 - c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
 - d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenów,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu 6.1U,MW ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości :

- 1) powierzchnie działek:
 - a) dla zabudowy usługowej minimum 3000,00 m²,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej minimum 500,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenów dróg **2KDZ, 6.1Pz**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/-10°;

4) powyższe zasady nie odnoszą się wydzielania działek niebędących działkami budowlanymi.

3. Dla terenu **6.1U,MW** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony drogi **2KDZ** dopuszcza się wyłącznie :

- dojazdy i dostawy,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy,
- ilości zjazdów publicznych jak w stanie istniejącym z możliwością zmiany ich lokalizacji,

b) od strony terenu **Z** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pieszy i rowerowy,

c) od strony zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni dopuszcza się:

- **6.1Pz** - dojazdy i dostawy, ruch pojazdów osobowych, ruch pieszy i rowerowy;

2) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **6.1U,MW** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od strony terenu **2KDZ** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m,
- od strony terenu **WS** w linii rozgraniczającej teren,
- od strony terenu **6.1Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m,
- od strony granicy planu cofnięta do wnętrza terenu o 20,00 m;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) zabudowy usługowej: do 70%,

b) zabudowy mieszkaniowej: do 60%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego, w stosunku do powierzchni działki budowlanej:

a) zabudowy usługowej: minimum 20%,

b) zabudowy mieszkaniowej: minimum 30%;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,25,

b) maksymalny: 3,0;

5) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) wysokość zabudowy:

- minimum 2 kondygnacje, ale nie mniej niż 7,00 m,
- maksimum 8 kondygnacji, ale nie więcej niż 36,00 m,

c) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,

d) wysokość elewacji / pierzei: nie ustala się;

6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **6.1U,MW** ustala się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

- 1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;
- 2) w granicach terenu od stron północno - zachodniej, południowo - zachodniej oraz południowo - wschodniej ustala się przedpola zabudowy.

§ 28. 1. Dla terenu **6.2U** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa usługowa:

- usługi administracyjno - biurowe,
- usługi konsumpcyjne,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m²,
- usługi społeczne,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- zabudowa handlowo - usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,00 m²,
- usługi turystyczne,
- salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym;

2) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,
- b) dojazdy, tereny manewrowe,
- c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
- d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) zieleń urządzona,
- g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **6.2U** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnia działek: minimum 3000,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenu drogi **2KDZ**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/-10°;
- 4) powyższe zasady nie odnoszą do się wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **6.2U** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony drogi **2KDZ** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy,
- ilości zjazdów publicznych jak w stanie istniejącym z możliwością zmiany ich lokalizacji,

b) od strony zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni dopuszcza się:

- **6.1Pz** - dojazdy i dostawy, ruch pojazdów osobowych, ruch pieszy i rowerowy,
- **6.2Pz** - dojazdy i dostawy, ruch pojazdów osobowych, ruch pieszy i rowerowy;

2) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń § 10 ust.2.

4. Dla terenu **6.2U** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od strony terenu **2KDZ** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m,
- od strony terenu **6.1Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 18,00 m,
- od strony terenu **6.2Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m,
- od strony granicy planu cofnięta do wnętrza terenu o 20,00 m;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 20%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,4,

b) maksymalny: 2,4;

5) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) wysokość zabudowy:

- minimum 2 kondygnacje, ale nie mniej niż 7,00 m,
- maksimum 8 kondygnacji, ale nie więcej niż 36,00 m,

c) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,

d) wysokość elewacji / pierzei, co najmniej od strony terenu **2KDZ**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich;

6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

7) dla istniejącej zabudowy usług handlu hurtowego i magazynu hurtowni zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami §9 ust.2.

5. Dla terenu **6.2U** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;

2) w granicach terenu z wszystkich stron ustala się przedpola zabudowy;

3) dla wyznaczonej na rysunku planu zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) **6.1Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne o szerokości 14,00 m, z jezdnią o szerokość minimum 6,00 m, z wydodrębnionym chodnikiem (co najmniej po jednej stronie) i ścieżką rowerową.

§ 29. 1. Dla terenu **6.3U** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

1) przeznaczenia podstawowe:

a) zabudowa usługowa:

- usługi administracyjno - biurowe,

- usługi konsumpcyjne,
- usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m²,
- usługi społeczne;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa handlowo - usługowa o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000,00 m²,
- b) usługi turystyczne,
- c) salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) parkingi naziemne oraz garaże/parkingi zintegrowane i wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem §4 ust.2 pkt 2 lit. d, e,
- b) dojazdy, tereny manewrowe,
- c) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
- d) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) zieleń urządzona,
- g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **6.3U** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) powierzchnia działek: minimum 3000,00 m²;
- 2) szerokość frontów działek: minimum 30,00 m, określany od strony terenów dróg **KDGP**, **2KDZ** oraz zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni **6.2Pz**;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren od strony dróg oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, ustala się na 90° +/-10°;
- 4) powyższe zasady nie odnoszą się do wydzielania działek innych niż przeznaczone pod zabudowę.

3. Dla terenu **6.3U** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

- a) od strony drogi **KDGP** dopuszcza się wyłącznie:
 - dojazdy i dostawy,
 - ruch pojazdów osobowych,
 - ruch pieszy i rowerowy,
 - ilości zjazdów publicznych jak w stanie istniejącym,
- b) od strony drogi **2KDZ** dopuszcza się wyłącznie :
 - dojazdy i dostawy,
 - ruch pojazdów osobowych,
 - ruch pieszy i rowerowy,
 - ilości zjazdów publicznych jak w stanie istniejącym,
- c) od strony zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni dopuszcza się:
 - **6.2Pz** - dojazdy i dostawy, ruch pojazdów osobowych, ruch pieszy i rowerowy;

2) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu **6.3U** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

a) obowiązująca linia zabudowy:

- od strony terenu **KDGP** w linii rozgraniczającej teren,
- od strony **2KDZ** cofnięta do wnętrza terenu o 10,00 m,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- od strony **6.2Pz** cofnięta do wnętrza terenu o 18,00 m,
- od strony granicy planu cofnięta do wnętrza terenu o 20,00 m,

c) eksponowane obowiązujące linie zabudowy: co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od strony terenów dróg **KDGP, 2KDZ**;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 70%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego minimum 20%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

a) minimalny: 0,4,

b) maksymalny: 2,4;

5) gabaryty zabudowy:

a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,

b) wysokość zabudowy:

- minimum 2 kondygnacje, ale nie mniej niż 7,00 m,
- maksimum 8 kondygnacji, ale nie więcej niż 36,0 m,

c) dla dominanty architektonicznej (budynku o powierzchni zabudowy do 500,00 m², lub fragmentu tego budynku o powierzchni do 500,00 m² dla budynku o większej powierzchni zabudowy), w miejscu oznaczonym na rysunku planu z zastrzeżeniem lit. b,

d) kształt dachu: płaskie lub wielospadowe,

e) wysokość elewacji / pierzei: co najmniej w oznaczonych eksponowanych obowiązujących liniach zabudowy, od stron terenów **KDGP, 2KDZ**, nie mniej niż jak dla budynków średniowysokich, z zastrzeżeniem lit.b;

6) grodzenie terenu: dopuszcza się wyłącznie w granicy lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

5. Dla terenu **6.3U** określa się następujące **pozostałe zasady zagospodarowania terenu** :

1) w granicach terenu, wyznaczono na rysunku planu nieprzekraczalne pole zabudowy;

2) w granicach terenu ze wszystkich stron ustala się przedpola zabudowy;

3) Dla wyznaczonej na rysunku planu zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni ustala się następujące zasady zagospodarowania:

a) **6.2Pz** - rozwiązanie jednoprzestrzenne o szerokości 14,00 m, z jezdnią o szerokość minimum 6,00 m, z wydodrębnionym chodnikiem (co najmniej po jednej stronie) i ścieżką rowerową.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Z** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni w dolinie rzecznej;

2) zagospodarowanie towarzyszące:

a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,

- b) ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place),
- c) kładki piesze i pieszo - rowerowe,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej: 80%.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren wód powierzchniowych śródlądowych - rzeka Kłodnica;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) budowle i urządzenia hydrotechniczne,
 - b) kładki piesze i pieszo - rowerowe.

2. Na terenie oznaczonym symbolem **WS** dopuszcza się wszelkie prace związane z konserwacją i utrzymaniem wód powierzchniowych, a także z zapewnieniem bezpieczeństwa powodziowego.

§ 32. 1. Dla terenów dróg **1KDs**, **2KDs** ustala się następujące **przeznaczenie terenu** :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **1KDs** - węzeł drogowy,
 - b) **2KDs** - węzeł drogowy;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) skrzyżowania wielopoziomowe i skanalizowane:
 - w formie ronda na poziomie terenu **1KDs**,
 - istniejące na terenie **2KDs**,
 - b) wiadukty i estakady istniejące,
 - c) drogi serwisowe wraz ze zjazdami publicznymi (typ 2), z dopuszczeniem miejsc postojowych (dotyczy wyłącznie **1KDs**),
 - d) zjazd publiczny w granice terenu **1.1UC,U** z drogi **1KDZ**,
 - e) linia tramwajowa na wydzielonych torowiskach, wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - f) część istniejącej stacji paliw położonej w obszarze strefy **SSB2** w granicach terenu **1KDs** z dopuszczeniem jej zachowania, remontu i przebudowy (z zastrzeżeniem §3 ust.1 pkt 23 oraz §9 ust.2), której druga część położona jest w strefie lokalizacji istniejącej stacji paliw **SSB1**, w granicach terenu **1.1UC,U**,
 - g) parkingi naziemne;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
 - b) bezkolizyjne przejścia piesze podziemne - nadziemne,
 - c) chodniki, ciągi piesze, ciągi pieszo - rowerowe,
 - d) budowle inżynierskie,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) istniejące grupy drzew objęte ochroną,
 - g) zieleń urządzona,
 - h) szpalery zieleni,
 - i) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie rysunkiem planu: nie ustala się, rozwiązania indywidualne.

§ 33. 1. Dla terenu drogi KDGP ustala się następujące przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) **KDGP** w ciągu ul. Kolejowej, droga publiczna klasy “główna ruchu przyspieszonego”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) linia tramwajowa na wydzielonym torowisku wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - b) skrzyżowania skanalizowane;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
 - b) bezkolizyjne przejścia piesze podziemne,
 - c) chodniki, ciągi pieszo - rowerowe,
 - d) budowle inżynierskie,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) szpalery zieleni,
 - h) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie rysunkiem planu oraz poniższymi parametrami:

- 1) **KDGP** - 45,00 m (+/- 1,00m).

§ 34. 1. Dla terenu drogi KDG ustala się następujące przeznaczenie terenu :

- 1) przeznaczenie podstawowe: **KDG** w ciągu ul. Kolejowej - droga publiczna klasy “główna”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
 - a) linia tramwajowa na wydzielonym torowisku wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
 - b) skrzyżowania skanalizowane,
 - c) strefa zjazdów publicznych w granice terenu **1.1UC,U** zgodnie z par.14 ust.3 pkt 1 lit. b;
- 3) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
 - b) bezkolizyjne przejścia piesze podziemne,
 - c) chodniki, ciągi pieszo - rowerowe,
 - d) budowle inżynierskie,
 - e) infrastruktura techniczna,
 - f) zieleń urządzona,
 - g) szpalery zieleni,
 - h) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie rysunkiem planu oraz poniższymi parametrami:

- 1) **KDG** - minimum 21,50 m, maksimum 47,80 m (+/- 1,00m), z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań.

3. Ustala się zachowanie pasa zieleni w rejonie północno - zachodniej granicy terenu.

§ 35. 1. Dla terenów dróg 1KDZ, 2KDZ ustala się następujące przeznaczenie terenu :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **1KDZ** w ciągu ul. T. Kościuszki - droga publiczna klasy "zbiorcza",
- b) **2KDZ** w ciągu ul. Rzepakowej - droga publiczna klasy "zbiorcza";

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) drogi serwisowe wraz ze zjazdami publicznymi,
- b) linia tramwajowa na wydzielonym torowisku wraz z towarzyszącą infrastrukturą,
- c) most pieszo - rowerowy w obszarze strefy lokalizacji mostu pieszo-rowerowego nad drogą **1KDZ** oznaczonej symbolem **SMP** w granicach terenu **1KDZ**,
- d) skrzyżowania skanalizowane,
- e) parkingi naziemne;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) zatoki i przystanki komunikacji zbiorowej,
- b) bezkolizyjne przejścia piesze podziemne,
- c) chodniki, ciągi piesze i rowerowe,
- d) budowle inżynierskie,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) istniejące grupy drzew objęte ochroną,
- g) zieleń urządzona,
- h) szpalery zieleni,
- i) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu oraz poniższymi parametrami:

- 1) **1KDZ** - minimum 67,93 m, maksimum 123,16 m (+/- 1,00 m), z poszerzeniami w tym w rejonie skrzyżowań;
- 2) **2KDZ** - minimum 39,00 m maksimum 57,00 m (+/- 1,00 m), z poszerzeniami w tym w rejonie skrzyżowań.

§ 36. 1. Dla terenów dróg 1KDL, 2KDL, 3KDL ustala się następujące przeznaczenie terenu :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **1KDL** w ciągu ul. A. Rzeszówki - droga publiczna klasy "lokalna",
- b) **2KDL** w ciągu ul. Gen. Z. W. Jankego - droga publiczna klasy "lokalna",
- c) **3KDL** - droga publiczna klasy "lokalna";

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) skrzyżowania;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) chodniki, ciągi pieszo - rowerowe,
- b) budowle inżynierskie,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) istniejące grupy drzew objęte ochroną,
- e) zieleń urządzona,

- f) szpalery zieleni,
- g) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie rysunkiem planu oraz poniższymi parametrami:

- 1) **1KDL** - minimum 21,40 m, maksimum 35,60 m (+/- 1,00 m), z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań;
- 2) **2KDL** - minimum 10,00 m, maksimum 27,30 m (+/- 1,00 m), z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań;
- 3) **3KDL** - minimum 15,00 m, maksimum 32,90 m (+/- 1,00 m), z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań.

§ 37. 1. Dla terenów dróg 1KDD, 2KDD, 3KDD ustala się następujące przeznaczenie terenu :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) **1KDD** - droga publiczna klasy "dojazdowa",
- b) **2KDD** - droga publiczna klasy "dojazdowa",
- c) **3KDD** - droga publiczna klasy "dojazdowa";

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) skrzyżowania;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) chodniki, ciągi piesze i rowerowe,
- b) budowle inżynierskie,
- c) infrastruktura techniczna,
- d) zieleń urządzona,
- e) szpalery zieleni,
- f) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Ustala się następujące szerokości dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu oraz poniższymi parametrami:

- 1) **1KDD** - minimum 15,00 m, maksimum 18,00 m, z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań;
- 2) **2KDD** - 12,00 m, z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań;
- 3) **3KDD** - 15,00 m, z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań.

§ 38. 1. Dla terenów 1KX, 2KX, 3KX ustala się następujące przeznaczenie terenu :

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) chodniki, ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place);

2) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) infrastruktura techniczna,
- b) zieleń urządzona,
- c) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury;

2. Ustala się następujące szerokości dróg pieszo - rowerowych w liniach rozgraniczających zgodnie rysunkiem planu oraz poniższymi parametrami:

- 1) **1KX** - 5,00 m;
- 2) **2KX** - od 15,00 m (na krawędzi południowo – wschodniej), do - 12,00 m (na krawędzi zachodniej);

3) **3KX** - 6,50 m.

3. Dopuszcza się zachowanie istniejących dróg pożarowych.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KT** ustala się odpowiednio:

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) teren węzła przesiadkowego "Brynów -Pętla",
- b) przystanki komunikacji zbiorowej;

2) Przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa administracyjno - biurowa,
- b) miejsca postojowe;

3) zagospodarowanie towarzyszące:

- a) dojazdy, tereny manewrowe,
- b) chodniki, ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia,
- c) bezkolizyjne przejścia podziemne i nadziemne,
- d) zieleń urządzona,
- e) infrastruktura techniczna,
- f) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **KT** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

1) nie ustala się.

3. Dla terenu **KT** ustala się następujące zasady:

1) **dostępności komunikacyjnej** :

- a) od strony węzła drogowego **2KDs** dopuszcza się wyłącznie:
 - dojazdy i dostawy,
 - ruch pojazdów osobowych,
 - ruch pieszy i rowerowy,
 - ilości zjazdów publicznych jak w stanie istniejącym;

2) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **KT** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

1) linie zabudowy: nie ustala się;

2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 10%;

3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego min 20%, w stosunku do powierzchni działki budowlanej;

4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 0,005,
- b) maksymalny: 0,1;

5) gabaryty zabudowy:

- a) poziom posadowienia parteru: nie ustala się,
- b) wysokość zabudowy administracyjno - biurowej, jedna kondygnacja, ale nie więcej niż 6,00 m,

- c) kształt dachu: płaski lub o nachyleniu głównych połaci do 45 stopni,
- d) wysokość elewacji / pierzei: nie ustala się;
- 6) grodzenie terenu: nie dopuszcza się;
- 7) zachowanie pasa zieleni wzdłuż wschodniej granicy terenu.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) parkingi naziemne oraz parkingi / garaże wielopoziomowe nadziemne i podziemne, z zastrzeżeniem ust. 5;
- 2) zagospodarowanie towarzyszące:
 - a) zieleń urządzoną,
 - b) infrastruktura techniczna,
 - c) elementy wyposażenia miejskiego i obiekty małej architektury.

2. Dla terenu **KP** ustala się następujące **szczegółowe zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości** :

- 1) nie ustala się.

3. Dla terenu **KP** ustala się następujące zasady:

- 1) **dostępności komunikacyjnej** :

a) od strony węzła drogowego: **2KDs** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy,

b) od strony drogi: **2KDZ** dopuszcza się wyłącznie:

- ruch pieszy i rowerowy,

c) od strony drogi: **2KDL** dopuszcza się wyłącznie:

- dojazdy i dostawy,
- ruch pojazdów osobowych,
- ruch pieszy i rowerowy;

- 2) dostępność do transportu zbiorowego wg ustaleń §10 ust.2.

4. Dla terenu oznaczonego symbolem **KP** ustala się następujące **zasady, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu** :

- 1) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:

- od strony terenu **1KDs** w linii rozgraniczającej teren,
- od strony terenu **1KDZ** w linii rozgraniczającej teren,
- od strony terenu **2KDL** w linii rozgraniczającej teren,

b) eksponowane nieprzekraczalne linie zabudowy: rozwiązania indywidualne co najmniej w miejscach oznaczonych na rysunku planu, od strony terenu **2KDs**;

- 2) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej / terenu: do 95%;

- 3) udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego: nie ustala się;

- 4) wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) minimalny: 1,00,
 - b) maksymalny: 4,00;
 - 5) gabaryty zabudowy:
 - a) poziom posadowienia parteru: w dostosowaniu do wjazdów od strony terenu drogi **2KDL**,
 - b) wysokość zabudowy: do 4 kondygnacji, ale nie więcej niż 15,00 m,
 - c) kształt dachu: płaski,
 - d) wysokość elewacji / pierzei: wynika z wysokości zabudowy;
 - 6) grodzenie terenu: nie dopuszcza się.
5. zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy usługowej i usług.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

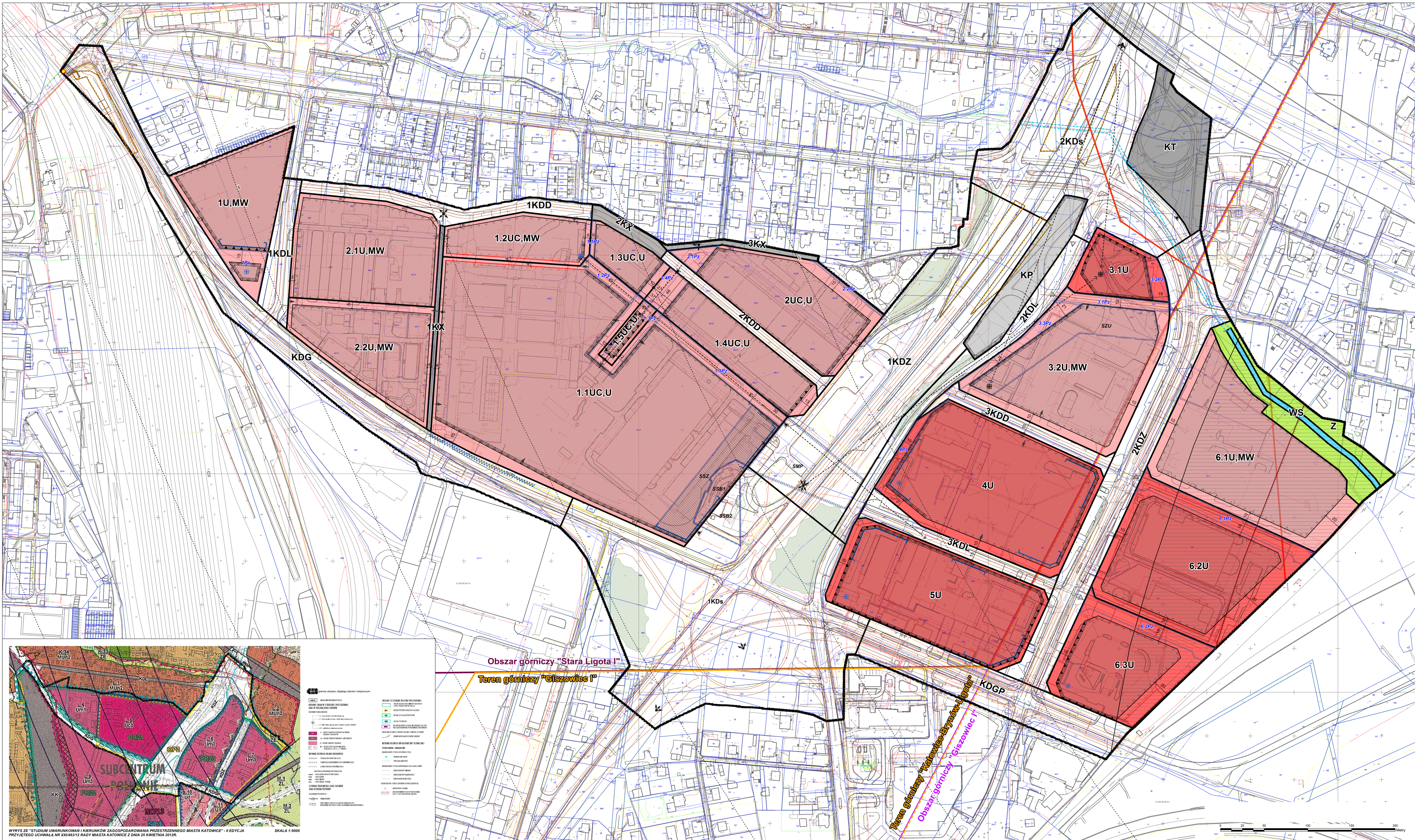
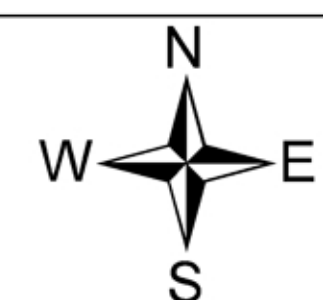
§ 41. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Katowice.

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

§ 43.

Przewodnicząca Rady Miasta
Katowice

Krystyna Siejna



LEGENDA

**OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW BĘDĄCYCH
USTALENIAMI PLANU**

	granica obszaru objętego planem miejscowym
	linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
3U 2KDs	numer i symbol przeznaczenia terenu
	ekspozycyjna nieprzekraczalna linia zabudowy
	ekspozycyjna obowiązująca linia zabudowy
	obowiązująca linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia zabudowy

nieprzekraczalna linia zabudowy związana z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinna tymczasowa na terenie 1.2UC.MW obowiązująca w granicach terenów 1.1UC.U i 1.2UC.MW

linie wymiarowe - szerokości dróg i dróg pieszo-rowerowych, (mierzone w metrach), pomiędzy ich liniami rozgraniczającymi oraz linie wymiarowe - odległości, (mierzone w metrach), pomiędzy linią rozgraniczającą teren, a liniami zabudowy.

- ↑ kierunki powiązań
-  nieprzekraczalne pole zabudowy w granicach terenu
-  dominanta architektoniczna - budynek
-  dominanta architektoniczna - fragment budynku
-  indywidualny akcent architektoniczny
- osie dróg istniejących i planowanych
-  zjazd publiczny (typ 1)
-  zjazd publiczny (typ 2)

	strefa zjazdów publicznych w granice terenu 1.UC, U
	istniejące grupy drzew objęte ochroną w planie
	obiekt zabytkowy objęty ochroną w planie
	zewnętrzne ogólnodostępne przestrzenie
	strefa średniowysokiej zabudowy
	strefa lokalizacji zabudowy usługowej
	strefa lokalizacji istniejącej stacji paliw (część położona terenie 1.UC,U)
	strefa lokalizacji istniejącej stacji paliw (część położona terenie 1KDa)
	strefa lokalizacji mostu pieszo-rowerowego nad drogą 1KDZ

Symbole literowe dotyczące przeznaczenia terenów

UCU	teren zabudowy handlowo - usługowej o powierzchni przekraczającej 20000m ² ; teren zabudowy usługowej o powierzchni przekraczającej 20000m ² ; teren zabudowy usługowej o powierzchni przekraczającej 20000m ² ; teren zabudowy usługowej o powierzchni przekraczającej 20000m ²
SCMw	teren zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
U	teren zabudowy usługowej
Uw	teren zabudowy usługowej o powierzchni przekraczającej 20000m ² ; teren zabudowy mieszkaniowej wielokondygnacyjnej
2	teren zieleni w formie rzecznej
W	teren wód powierzchniowych śródlądowych i rzeka Klodnica
KD	teren węża drogowego
KODP	teren drogi publicznej klasy "główna trasa przelazowa"
KOD	teren drogi publicznej klasy "główna"
KODL	teren drogi publicznej klasy "boczna"
KDL	teren drogi publicznej klasy "zbiornik"
KODL	teren drogi publicznej klasy "dojazdowa"
XX	teren drogi pieszo - rowerowej
XP	teren miejsc postojowych
KT	teren węża przysiadającego "Brzuch Pielki"

**OZNACZENIA GRAFICZNE ELEMENTÓW
OBOWIAZUJĄCYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW
ODRĘBNYCH**

	granica obszaru górniczego "Giszowiec I" KHW S.A. KWK "Murcki - Staszic"
	granica obszaru górniczego "Stara Ligota I" KHW S.A. KWK "Wujek"
	granica terenu górniczego "Giszowiec I" KHW S.A. KWK "Murcki - Staszic"
	granica terenu górniczego "Katowice-Brynow-Ligota" KHW S.A. KWK "Wujek"
	granice terenów zamkniętych
	5/12 granice i numery działek ewidencyjnych

350 izolynie nieprzekraczalnych ograniczeń wysokości
- - - - zabudowy określonych w dokumentacji
rejestracyjnej lotniska "Katowice-Muchowiec"

Obszar objęty planem położony jest w granicach:

- obszaru ograniczenia wysokości zabudowy określonym w dokumentacji rejestracyjnej lotniska "Katowice - Muchowiec";
- strefy zakazu budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło zerowania ptaków;
- złóż węgla kamiennego "Wujek-Część Stara Ligota", "Staszec";
- złóża metanu pokładów węgla "Paniów-Mikołów-Panewniki"

**OZNACZENIA ELEMENTÓW INFORMACYJNYCH,
NIE BĘDĄCYCH USTALENIAMI PLANU**

— krawędzie istniejących jezdni
— krawędzie planowanych jezdni

-  mury oporowe, wiadukty
-  punkt / pole widokowe
-  osie widokowe / kompozycyjne
-  otwarcie widokowe
-  tereny antropogeniczne predysponowane do wystąpienia ruchów masowych
-  obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków
-  podziemny odcinek rzeki Kłodnicy
-  uskok "Wojcich"
-  strefa wychodni uskoku "Wojcich"
-  napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV (Pioł - Brynów)
-  gazociągi średniego ciśnienia

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU SUBCENTRUM POŁUDNIE W KATOWICACH -
CZĘŚĆ OBEJMUJĄCA OBSZAR W REJONIE SKRZYŻOWANIA
ULIC KOŚCIUSZKI I KOLEJOWEJ**

SKALA 1:1000

WYKONAWCA PROJEKTU WIELOSPÓŁNOJĄ PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO:
Pracownice Projektowania, Studów, Usług i Realizacji Spółka z o.o. TERPLAN
PROJEKTANT: WP/021201-01, 08.09.2016 r.
DATA: [17.01.16] + uaktualniony z dnia 27 marca 2020 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
GŁÓWNY PROJEKTANT: mgr inż. arch. Ryszard Wysocki
PROJEKTOWA SPRACUJĄCY: mgr inż. arch. Jacek Marasiewicz

WSPÓŁWYKONAWCA, ZMIAN DO PROJEKTU:
Miejskie Pracownia Urbanistyczne - Urzędy Miasta Katowice
PROJEKTANT: mgr inż. arch. Andrzej Krawczyk
DATA: [17.01.16 + uaktualniony z dnia 27 marca 2020 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym]
PROJEKTOWA SPRACUJĄCY: mgr inż. arch. Wiesław Mielniczek, Międzydział Planowania Przestrzennego
WSPÓŁPRACOWNICY:
mgr inż. arch. Stanisław Lesner
inż. Agnieszka Matysius

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIASTA KATOWICE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU

Zgodnie z art. 17 pkt 14 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 poz. 199 t.j.) po zapoznaniu się z listą nieuwzględnionych uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 31.01.2015 r. do 24.02.2015 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru Subcentrum Południe w Katowicach - część obejmująca obszar w rejonie skrzyżowania ulic Kościuszki i Kolejowej

Rada Miasta Katowice postanawia:

§ 1. Nie uwzględnić wniesionych przez Panią K.S., Panią I.P., Panią K.S., Panią K.R., Pana M.M., Panią A.Z., Panią D.K., Panią A.K.:

- 1) **uwag nr 2.1, 14.1, 15.1, 21.1, 22.1, 24.1, 25.1, 26.1** - dotyczących braku zgody na wprowadzenie kolejnej galerii handlowej i innych obiektów handlowych wielkopowierzchniowych.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Przy sporządzaniu planu miejscowego i ustalaniu przeznaczenia terenów, sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wiążące wytyczne stanowiła określona w obowiązującym „Studium...” polityka przestrzenna dla obszaru „Subcentrum Południe”.

Obiekty handlu detalicznego lub handlowo-usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00m² stanowią jeden z podstawowych kierunków zmian w przeznaczeniu terenów określonych w „Studium...” dla obszaru objętego planem określonego w „Studium...” symbolem Uc3.

W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny pod zabudowę handlowo - usługową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m², oznaczone symbolami 1.1UC,U, 1.2UC,MW, 1.3UC,U, 1.4UC,U, 1.5UC,U, 2UC,U.

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja”, przyjętym uchwałą z dnia 25 kwietnia 2012 r. Rady Miasta Katowice nr XXI/483/12, przedmiotem oceny w zakresie uwarunkowań istniejącego zagospodarowania w rejonie ulic Kościuszki - Kolejowa była m.in. jakość życia mieszkańców, w tym poziom wyposażenia w zakresie infrastruktury społecznej.

Z analiz tych wynikała potrzeba ustalenia rozwiązań przestrzennych prowadzących do poprawy dostępności i zróżnicowania oferty usług dla mieszkańców południowej i zachodniej części miasta (ok. 100 tys.), w których ośrodki dzielnicowe są słabo wykształcone i mają ograniczone możliwości rozwoju ze względu na brak terenów lub ograniczoną przepustowość układu drogowego. W celu zapewnienia mieszkańcom dostępności do usług na poziomie odpowiadającym współczesnym standardom, w „Studium...” wskazano nowy element struktury przestrzennej tj. międzydzielnicowy ośrodek usługowo-handlowy OD1, zlokalizowany w obszarze nazwanym „Subcentrum Południe”, na styku dzielnic Brynów, Ochojec i Ligota, dla którego określono kierunek przeznaczenia terenów: „obszar wielkopowierzchniowego centrum handlowo – usługowego”, oznaczonego na rysunku symbolem Uc3.

Zaproponowana przez projektantów „Studium...” lokalizacja ośrodka spotkała się z pozytywnym odbiorem wśród mieszkańców miasta podczas wyłożenia projektu „Studium...” do publicznego wglądu.

- 2) **uwag nr 2.2, 14.2, 15.2, 21.2, 22.2, 24.2, 25.2, 26.2** - dotyczących ustalenia dla prawie połowy opracowywanego obszaru jako przeznaczenia podstawowego zabudowy handlowej o powierzchni powyżej 2000,00 m² zamiast, której powinna być wprowadzona zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z zapewnieniem usług elementarnych, podstawowych oraz dodatkowych nieuciążliwych dla mieszkańców.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej przyjętymi w „Studium...” obiekty handlu detalicznego lub handlowo - usługowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m² zostały wskazane jako podstawowe kierunki zmian w przeznaczeniu terenów dla obszarów wielkopowierzchniowych centrów handlowo – usługowych Uc3 oraz jako dopuszczalne kierunki zmian w przeznaczeniu dla obszarów zabudowy usługowo- mieszkaniowej Um.

W oparciu o w/w ustalenia „Studium...” w projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny pod zabudowę handlowo - usługową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m², jako przeznaczenie podstawowe na terenach oznaczonych symbolami 1.1UC,U, 1.2UC,MW, 1.3UC,U, 1.4UC,U, 1.5UC,U, 2UC,U oraz jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach oznaczonych symbolami 4U, 5U, 6.2U i 6.3U. Na tych terenach w „Studium...” zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie została wskazana jako podstawowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenów. Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wyjątkiem jest teren oznaczony symbolem 1.2UC,MW, gdzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zgodnie ze „Studium...” może stanowić kontynuację przeznaczenia z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Uchwała nr LX/1390 /06 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic : Kościuszki - Kolejowa - Rzepakowa w Katowicach).

Należy zwrócić uwagę, że wymienione w uwadze usługi elementarne i podstawowe obejmują zakres usług wskazany w projekcie planu, jako usługi konsumpcyjne oraz usługi społeczne, ponadto jako przeznaczenie dopuszczalne ustalono m. in. usługi rekreacji i sportu. (§3 pkt. 31 lit. a,b, f) cyt. „*pkt. 31 zabudowie usługowej należy przez to rozumieć wymienione w ustaleniach szczegółowych jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:*

- a) *usługi społeczne - budynki lub ich części przeznaczone na usługi kultury, w tym teatry, kina, muzea, usługi oświaty, edukacji, szkolnictwa wyższego, nauki, opieki zdrowotnej, pomocy społecznej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstwa dyplomatycznego itp.,*
- b) *usługi konsumpcyjne - budynki lub ich części przeznaczone na usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła (takie jak: fryzjerstwo, krawiectwo, rzemiosło artystyczne, zakłady szklarskie, usługi szewskie, optyczne, fotograficzne, usług obsługi turystyki, wystaw i galerii) itp.,*
- f) *usługi rekreacji i sportu - budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością sportową i służącą poprawie kondycji fizycznej, usługi związane ze sportem i rekreacją itp.”*

- 3) **uwag nr 2.3, 14.3, 15.3, 21.3, 22.3, 24.3, 25.3, 26.3** - dotyczących wprowadzenia oprócz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o większej intensywności, między innymi: zabudowy szeregowej, zabudowy dywanowej.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

W oparciu o art. 15 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, a w oparciu o art. 20 ust. 1 w/w ustawy, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium. W związku z powyższym, w projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny pod zabudowę handlowo - usługową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m² oraz usługową oznaczone symbolami 1.1UC,U, 1.2UC,MW, 1.3UC,U, 1.4UC,U, 1.5UC,U, 2UC,U, stanowiące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów, wskazane w „Studium...” dla obszarów wielkopowierzchniowych centrów handlowo – usługowych Uc3.

Tereny oznaczone symbolami 1U.MW, 2.1U,MW, 2.2U,MW oraz symbolami 3.1U, 3.2U,MW, 6.1U,MW, 4U, 5U, 6.2U i 6.3U przeznaczono pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Tereny te pokrywają się z obszarami zabudowy usługowo - mieszkaniowej Um1 i Um3, dla których w ustaleniach „Studium ...”, jako dopuszczalne kierunki zmian w przeznaczeniu terenów wskazano zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna nie stanowi ani podstawowego, ani dopuszczalnego kierunku zmian w przeznaczeniu terenów ustalonego w obszarze planu w „Studium...”.

Przyjmując, w sprawie ustalenia przeznaczeń i zasad zagospodarowania, za podstawę ładu przestrzenny i zrównoważony rozwój, stwierdzono, że wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej stanowiłoby naruszenie ustaleń „Studium...” w zakresie wskazanych w nim ograniczeń, zasad oraz wytycznych.

Jako zasadę zagospodarowania i użytkowania terenów w obszarze objętym planem przyjęto, że kształtowanie zespołów zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej nie jest preferowanym kierunkiem zagospodarowania obszarów "Um". Ustalając przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszarów "Um" uwzględniono lokalne uwarunkowania, zwłaszcza możliwe ograniczenia zagospodarowania przestrzennego związane poprzednią funkcją terenu (grunty o pogorszonych warunkach budowlanych, skażenia środowiska, możliwość ujawnienia się skutków historycznej eksploatacji górniczej).

W toku prac nad przedmiotowym planem miejscowym przeanalizowano uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego zagospodarowania obszaru objętego planem i w jego sąsiedztwie oraz ustaleń „Studium...”. Wykazały one, że w większości są to tereny poprzemysłowe, podlegające obecnie przekształceniom, praktycznie bez udziału zabudowy mieszkaniowej, o kierunku zmian zagospodarowania - usługowym. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna dopuszczona została w projekcie planu na części obszarów przyległych do istniejącej zabudowy, w sąsiedztwie obszaru objętego planem. Z uwagi na sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w części centralnej obszaru planu od strony północnej, dla każdego usługowego terenu indywidualnie określone zostały zasady obsługi komunikacyjnej, ograniczające potencjalne uciążliwości związane z obsługą usług.

Utworzona pomiędzy istniejącą jednorodzinną zabudową, a nowymi terenami planu, droga publiczna 1KDD "dojazdowa" oraz drogi pieszo - rowerowe, tworzą dodatkową strefę, oddzielającą istniejącą zabudowę jednorodziną od planowanych nowych funkcji usługowych.

- 4) **uwag nr 2.6, 14.6, 15.6, 21.6, 22.6, 24.6, 25.6, 26.6** - dotyczących nie ustalenia obszaru objętego planem jako strefy zabudowy śródmiejskiej zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Z uwagi na projektowane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgrupowanie intensywnej zabudowy w centrum nowej dzielnicy miasta jaką jest Subcentrum Południe, dla obszaru objętego planem ustalono strefę zabudowy śródmiejskiej, o której mowa w przepisach Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

- 5) **uwag nr 2.8, 14.8, 15.8, 21.8, 22.8, 24.8, 25.8, 26.8** - dotyczących przyjętych w ustaleniach planu ilości miejsc postojowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które są zbyt małe i nie spełniają obecnych potrzeb mieszkańców. Aktualnie należałoby uwzględnić wskaźnik 2,0 miejsca postojowego na mieszkanie.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych w wysokości minimum 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 100 miejsc postojowych, zostały ustalone w oparciu o rekomendowane wskaźniki miejsc parkingowych zamieszczone w tab.III-2 §3 ustaleń „Studium...”.

W „Studium...” dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźniki zostały zróżnicowane w zależności od ilości izb w mieszkaniach, na poziomie: dla mieszkań 1-2 izbowych wskaźnik min. 1 - max. 1,25 miejsca postojowego, dla mieszkań 3 izbowych i więcej min. 1- max 2,5 miejsc postojowego, przy czym wielkości wskaźników dla konkretnych terenów można ustalać w oparciu o politykę parkingową, uzależniając je od warunków obsługi komunikacyjnej obszaru (wyższe wskaźniki dla obszarów słabo obsługiwanych transportem zbiorowym, a niższe wartości - dla obszarów o dobrej obsłudze transportem zbiorowym oraz zagrożonych wyczerpaniem przepustowości układu drogowego) oraz dostępności parkingów zbiorowych. Z uwagi na lokalizację obszaru objętego planem w zasięgu obszarów o dobrej obsłudze transportem zbiorowym oraz projektowaną ich rozbudowę przyjęto w projekcie planu wskaźnik 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie.

Ponadto przewidywana zmiana przepisów, w zakresie min. ilości miejsc parkingowych, o której mowa w dokumencie przygotowanym przez Radę Legislacyjną, organu opiniotwórczo-doradczego Prezesa Rady Ministrów i Rady Ministrów, pod nazwą „Załącznik do ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Krajowe przepisy urbanistyczne w zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu uwzględniające przeznaczenie terenu oraz wielkość jednostki osiedleń”, (zawarta w tabeli 1), wskazuje jako minimalną ilość miejsc do parkowania dla budownictwa mieszkaniowego w zabudowie wielorodzinnej (wysokiej, średniej, niskiej) - 1 miejsce parkingowe na mieszkanie.

6) uwag nr 2.9, 14.9, 15.9, 21.9, 22.9, 24.9, 25.9, 26.9 - dotyczących:

- ustaleń dla parkingów przy usługach (na całym obszarze), które nie precyzują ile miejsc postojowych powinno znaleźć się w kubaturze projektowanego budynku (jako parking podziemny, na konkretnych kondygnacjach, na dachu). Brak takiego jednoznacznego zapisu powoduje rozrastanie się połączeń parkingów przed sklepami i tworzenie przestrzeni nieczytych, „nie-miejsc”, przestrzeni nieprzyjaznych użytkownikom, oraz dodatkowo potrzeby wprowadzenia do projektu planu zakazu składowania produktów do sprzedaży na terenie parkingów obsługujących zabudowę handlowo - usługową (taka sytuacja ma miejsce na parkingu marketu budowlanego OBI przy ul. Rolnej).

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 6 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obowiązkowo ustalono w projekcie planu zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu obejmujące m.in. minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji. Dla zabudowy na wyznaczonych w planie terenach ustalono w §10 ust.3 minimalne wskaźniki miejsc postojowych oraz w §4 ust.2 pkt. 2 lit. d,e ustalono zasady ich lokalizacji. Ponadto dla każdego z wyznaczonych terenów ustalono jako zagospodarowanie towarzyszące parkingi wraz z określeniem ich rodzaju, a także lokalizacji w obrębie lub poza budynkami.

W celu uniknięcia tworzenia m. in. rozległych przestrzeni parkingowych w ustaleniach planu wskazano w obrębie terenów wyznaczonych w planie lokalizację zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni z zakazem parkowania oraz nakazano utworzenie wewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, w celu zapewnienia przestrzeni wspólnej, zwiększającej dostępność pieszą i użyteczność przestrzeni obszaru objętego planem oraz zapewniającej zróżnicowaną dostępność poszczególnych zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę terenów. W projekcie planu określone zostały rozbudowane zasady ich kształtowania, dostosowane do specyfiki obszaru opracowania.

Zagadnienia dotyczące uregulowania zakazu umiejscawiania produktów do sprzedaży na terenie parkingów obsługujących zabudowę handlowo - usługową wykraczają poza obowiązkowy zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015 poz.199 j.t) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. nr 164 poz.1587). Zgodnie z aktualnym orzecznictwem sądów administracyjnych i rozstrzygnięciami organu nadzoru nie wprowadza się do tekstu planu ustaleń wykraczających poza materię planowania przestrzennego.

7) w części uwag nr 2.10, 14.10, 15.10, 21.10, 22.10, 24.10, 25.10, 26.10 - dotyczących szczegółowego sprecyzowania zapisów odnoszących się do różnorodności gatunkowej zieleni urządzonej.

Nie uwzględnia się w części uwag z następujących przyczyn:

Wprowadzenie ustaleń dotyczących różnorodności gatunkowej, gatunków rodzimych i różnicowaniu zieleni: niskiej, średniowysokiej i wysokiej wykracza poza zakres obowiązkowych ustaleń określony w art. 15 ust.2 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015 poz.199 j.t) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. nr 164 poz.1587).

Uwagi uwzględniono w części dotyczącej ustalenia w projekcie planu dla każdego terenu zapisów dotyczących zieleni urządzonej.

8) w części uwag nr 2.11, 14.11, 15.11, 21.11, 22.11, 24.11, 25.11, 26.11 - dotyczących:

- wprowadzenia terenów rekreacyjnych z zielenią urządzoną w miejscu planowanej drogi oznaczonej: 1KDD, 2KX, 3KX,

- zmiany przebiegu drogi i poprowadzenia jej niżej, na styku istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i projektowanego obszaru o przeznaczeniu mieszkaniowym,
- projektowanej drogi (1KDD) wprowadzającej ruch kołowy przelotowy, co skutkuje: hałasem, spaliniami, zmniejszeniem atrakcyjności miejsca zamieszkania i zmniejszeniem poczucia bezpieczeństwa.

Nie uwzględnia się w części uwag z następujących przyczyn:

Zgodnie z art.15 ust.2 pkt.10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” i na tej podstawie ustalono w projekcie planu drogę publiczną 1KDD o szerokości 15,0 m – 18,0 m wraz z terenami dróg pieszo-rowerowych 1KX, 2KX, 3KX które stanowią niezbędny element obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej.

Nie jest możliwa zmiana przebiegu drogi obsługującej rozległy kwartał zabudowy, usługowej i mieszkaniowej pomiędzy ul. Kolejową i ul. Rzeszówki, ponieważ linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod komunikację, w tym planowanej drogi, zostały ustalone na podstawie kryteriów własnościowych w sposób uwarunkowany obsługą potrzebnych powiązań komunikacyjnych. Utworzona pomiędzy istniejącą jednorodzinną zabudową, a nowymi terenami planu, droga publiczna 1KDD ”dojazdowa” oraz drogi pieszo - rowerowe, tworzą dodatkową strefę, oddzielającą istniejącą zabudowę jednorodzinną od planowanych nowych funkcji usługowych.

Planowana droga jest szczególnie istotna ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i warunków funkcjonowania infrastruktury miejskiej, stanowi także warunek niezbędny możliwości dalszego rozwoju zabudowy.

Z uwagi na istniejące sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony północnej, dla każdego terenu indywidualnie określone zostały zasady obsługi komunikacyjnej.

Dla terenu zabudowy handlowo - usługowej o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m² (oznaczonej symbolem 1.1UC,U) - dojazdu i dostawy do głównej strefy dostaw mogą być realizowane tylko w wyznaczonej na rysunku planu strefie zjazdów publicznych od strony ulicy Kolejowej.

Projektowana droga 1KDD nie jest drogą przelotową, jej przedłużenie w kierunku drogi 2KDD celowo stanowi droga pieszo – rowerowa o symbolu 2KX o przeznaczeniu podstawowym jako chodniki, ciągi piesze, pieszo - rowerowe, dojścia, (w tym: aleje, ścieżki, skwery, place), na której dopuszcza się wyłącznie - ruch pieszcy i rowerowy (§16 ust.3 pkt 1 lit.a). Celem tak przyjętych ustaleń było właśnie uniknięcie na tym odcinku ruchu pojazdów samochodowych.

Uwagi uwzględniono w części dotyczącej braków zapisów o miejscach spotkań dla ludzi z różnych grup wiekowych (place zabaw, urządzenia rekreacyjne itd.).

§ 2. Nie uwzględnić wniesionej przez Akces Obsługa Nieruchomości Sp. z o.o. uwagi nr 3 w części dotyczącej zmiany sposobu usytuowania miejsca torów tramwajowych i zbliżenia się ich do krawędzi budynków przy ul. Warzywnej 5, 6, 7 w Katowicach.

Nie uwzględnia się w części uwagi z następujących przyczyn:

Uwaga nie może zostać uwzględniona, ponieważ istniejący obecnie układ torowisk linii tramwajowych spełnia właściwie swoje funkcje techniczne i możliwości sprawnego poruszania się i zmian kierunku jednostek tramwajowych oraz zapewnia podstawową funkcjonalność pętli, minimalizując kolizje z ruchem pieszych przy jednoczesnym zachowaniu wymagań technicznych.

Z uwagi na projektowaną przebudowę pętli tramwajowej w ramach przedsięwzięcia „Katowicki System Zintegrowanych Węzłów Przesiadkowych – Węzeł „Brynów Pętla”, obejmującą m.in. przebudowę i przystosowanie pętli tramwajowej i układu komunikacyjnego do zakładanych funkcji przesiadkowych, nie jest możliwe określenie docelowego rozwiązania układu torowisk, które nastąpi w projekcie technicznym inwestycji. Powyższe wykracza poza obowiązkowy zakres ustaleń planu wynikający z art. 15 ust.2 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwagę uwzględniono w części dotyczącej zachowania istniejącego pasa zieleni położonego we wschodniej części terenu węzła przesiadkowego „Brynów Pętla” w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

§ 3. Nie uwzględnić wniesionych przez Transbud Katowice S.A. oraz Józefa Zawadzkiego -Radnego Miasta Katowice:

- 1) w części uwag nr 4.1 i 7.1 - dotyczących przywrócenia przeznaczenia terenu dla obsługi komunikacji i transportu – (symbol KS) dla terenów oznaczonych w uwadze jako 2.1U,MW, 2.2U,MW oraz poszerzenia definicji usług poprzez: wprowadzenie ustalenia dotyczącego przeznaczenia terenu pod bazy transportowe, zajeżdnie autobusowe, stacje paliw w tym LPG, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, zespoły

garażowe, parkingi, myjnie samochodowe, place manewrowe, salony samochodowe itp. wraz z obiektami usługowymi związanymi z motoryzacją.

Nie uwzględnia się w części uwag z następujących przyczyn:

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przywrócenia przeznaczenia terenu dla obsługi komunikacji i transportu - symbol KS, dla terenów oznaczonych w uwadze jako 2.1U,MW, 2.2U,MW oraz poszerzenia definicji usług o usługi związane z transportem.

Przy sporządzaniu planu miejscowego i ustalaniu przeznaczeniu terenów, sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wiążące wytyczne stanowiła określona w obowiązującym „Studium...” polityka przestrzenna dla obszaru Subcentrum Południe.

Na etapie sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja”, przyjętego uchwałą z dnia 25 kwietnia 2012 r. Rady Miasta Katowice nr XXI/483/12, przedmiotem oceny w zakresie uwarunkowań istniejącego zagospodarowania w rejonie ulic Kościuszki - Kolejowa była m.in. jakość życia mieszkańców, w tym poziom wyposażenia w zakresie infrastruktury społecznej.

Z analiz tych wynikała potrzeba ustalenia rozwiązań przestrzennych prowadzących do poprawy dostępności i zróżnicowania oferty usług dla mieszkańców południowej i zachodniej części miasta (ok. 100 tys), w których ośrodki dzielnicowe są słabo wykształcone i mają ograniczone możliwości rozwoju ze względu na brak terenów lub ograniczoną przepustowość układu drogowego. W celu zapewnienia mieszkańcom dostępności do usług na poziomie odpowiadającym współczesnym standardom, w „Studium...” wskazano nowy element struktury przestrzennej tj. międzydzielnicowy ośrodek usługowo-handlowy OD1, zlokalizowany w obszarze nazwanym „Subcentrum Południe”, na styku dzielnic Brynów, Ochojec i Ligota, dla którego określono kierunek przeznaczenia terenów: „obszar wielkopowierzchniowego centrum handlowo – usługowego”, oznaczonego na rysunku symbolem Uc3.

Zaproponowana przez projektantów „Studium...” lokalizacja ośrodka spotkała się z pozytywnym odbiorem wśród mieszkańców miasta podczas wyłożenia projektu „Studium...” do publicznego wglądu.

W związku z powyższym w projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny pod zabudowę handlowo - usługową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m², oznaczone symbolami 1.1UC,U, 1.2UC,MW, 1.3UC,U, 1.4UC,U, 1.5UC,U, 2UC,U.

Przy sporządzaniu planu miejscowego i ustalaniu przeznaczeniu terenów, sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wiążące wytyczne stanowiła określona w obowiązującym „Studium...” polityka przestrzenna dla obszaru „Subcentrum Południe”.

Z uwagi na uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej określonej w „Studium ...” dotyczące usytuowania terenu w obszarze wymagającym przekształceń o strategicznym znaczeniu dla rozwoju miasta - w projekcie planu ustalono przeznaczenia terenu preferowane w „Studium...” tj. obszary zabudowy usługowo- mieszkaniowej Um1.

Sporządzenie planu dla obszaru Subcentrum zostało zainicjowane wnioskami podmiotów zlokalizowanych w obszarze „Subcentrum Południe” i umożliwia w całym obszarze kompleksową realizację kierunków zmian zagospodarowania przestrzennego ustalonych w „Studium...”, na terenach poddawanych przekształceniom z zabudowy produkcyjnej, baz i magazynów, na funkcje wskazane w „Studium...”.

Równocześnie biorąc pod uwagę istniejące użytkowanie terenów plan ustala zasady dla zagospodarowania istniejącego dopuszczając 10% rozbudowy. Ustalenie to pozwala na funkcjonowanie istniejących przedsiębiorstw, które obecnie nie są poddawane przekształceniom.

Zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

Należy zwrócić uwagę, że dla terenów 2.1U,MW, 2.2U,MW w ramach możliwego przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę usługową obejmującą usługi administracyjno - biurowe, usługi konsumpcyjne, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m², usługi społeczne, a w ramach zagospodarowania towarzyszącego m.in. parkingi naziemne oraz garaże, dojazdy, tereny manewrowe. Przeznaczenie to daje szerokie możliwości realizacji funkcji usługowych bez obowiązku realizacji zabudowy mieszkaniowej.

Uwagi uwzględniono w części w zakresie doprecyzowania ustaleń projektu planu odnoszących się do zasad zachowania stanu istniejącego zagospodarowania, celem jednoznacznego określenia możliwości zachowania i funkcjonowania istniejącego przedsiębiorstwa Transbud.

- 2) **uwag nr 4.2 i 7.2** - dotyczących zmiany lokalizacji drogi oznaczonej 1KX poprzez przesunięcie jej na teren oznaczony w projekcie planu zagospodarowania przestrzennego jako 1.2UC,MW oraz 1.1UC,U, przy czym zaproponowany przez spółkę przebieg drogi to równoległe położenie do proponowanego.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Teren drogi pieszo - jezdnej oznaczonej symbolem 1KX o szerokości 5,0 m został poprowadzony solidarnie w granicach własności składającego uwagę oraz nieruchomości sąsiedniej. Droga stanowi niezbędny element obsługi komunikacyjnej projektowanych terenów zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej 1U,MW, 2.1U,MW oraz 1.2 UC,MW w zakresie powiązań funkcjonalno - przestrzennych na kierunku od terenów położonych na południe od ul. Kolejowej do drogi 1KDD.

- 3) **uwag nr 4.3, 4.13, 7.3, 7.13** - dotyczących rezygnacji z odcinka drogi 1KDD (§7 ust.1 pkt.8) w części odpowiadającej długości drogi przebiegającej przez działkę stanowiącą przedmiot użytkowania wieczystego spółki.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Zgodnie z art.15 ust.2 pkt.10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” i na tej podstawie ustalono w projekcie planu drogę publiczną 1KDD o szerokości 15,0m - 18,0m, stanowiącą istotny element powiązań funkcjonalno - przestrzennych obszaru poddanego przekształceniom z terenami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanymi na północ od granicy obszaru objętego planem.

Nie jest możliwa zmiana przebiegu drogi obsługującej rozległy kwartał zabudowy usługowej i mieszkaniowej pomiędzy ul. Kolejową i ul. Rzeszówki, ponieważ linie rozgraniczające terenów przeznaczonych pod komunikację, w tym planowanej drogi, zostały ustalone w sposób uwarunkowany obsługą potrzebnych powiązań komunikacyjnych.

Utworzona pomiędzy istniejącą jednorodziną zabudową, a nowymi terenami planu, droga publiczna 1KDD "dojazdowa" oraz drogi pieszo - rowerowe, tworzą dodatkową strefę, oddzielającą istniejącą zabudowę jednorodziną od planowanych nowych funkcji usługowych.

Planowana droga jest szczególnie istotna ze względu na konieczność zapewnienia bezpieczeństwa publicznego i warunków funkcjonowania infrastruktury miejskiej, stanowi także warunek niezbędny możliwości dalszego rozwoju zabudowy.

Z uwagi na istniejące sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od strony północnej, dla każdego terenu indywidualnie określone zostały zasady obsługi komunikacyjnej.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

Natomiast zgodnie z art. 36 ust. w/w ustawy:

„1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) *odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
- 2) *wykupienia nieruchomości lub jej części.*

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

Dodatkowo procedurę nabycia nieruchomości dla realizacji celu publicznego (jakim jest np. budowa lub poszerzenie drogi) regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2014 poz. 518 z późn. zm.) art. 112 i dalsze rozdziału 4 „Wywłaszczenie nieruchomości”.

Równocześnie biorąc pod uwagę dopuszczenie zachowania stanu istniejącego wprowadzono korektę nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalając ją równolegle do linii rozgraniczającej drogę 1KDD na całym odcinku terenu 2.1U,MW oraz skorygowano §21 ust. 4 pkt 1 lit a tiret 2: na zapis „od strony terenu 1KDD cofnięta do wnętrza terenu o 5,00 m”.

- 4) **uwag nr 4.4 i 7.4** - dotyczących zniesienia ograniczeń w zakresie zabudowy budynkami i kondygnacyjnymi, co pozwoli na budowę obiektów związanych z usługami samochodowymi.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Tereny oznaczone symbolami 2.1U,MW i 2.2U,MW przeznaczono pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, które zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej zawartymi w ustaleniach „Studium...”, obejmują obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej Um1. Do głównych celów przekształceń obszarów "Um" należy podniesienie estetyki zagospodarowania.

W toku prac nad przedmiotowym projektem planu miejscowego przeanalizowano uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego zagospodarowania obszaru objętego planem oraz w jego sąsiedztwie. Przeprowadzone analizy, wykazały, że wysokość istniejącej zabudowy mieszkaniowej od strony północnej wynosi min. 2 kondygnacje, co miało wpływ na wprowadzenie szczegółowych zapisów odnośnie parametru wysokości budynków. W związku z powyższym dla projektowanej zabudowy na terenach 2.1U,MW i 2.2U,MW przyjęto min. wysokość 2 kondygnacji. Powyższa przyjęta zasada kształtowania zabudowy odnosi się do obszarów określonych w „Studium...” symbolem Um3 objętych granicami sporządzanego planu, także do terenów położonych w rejonie ulicy Rzepakowej.

- 5) **uwag nr 4.5 i 7.5** - dotyczących odstąpienia od podziału nieruchomości spółki (obecnie 2.1U,MW i 2.2U,MW), co uzasadnione jest faktem, że całość nieruchomości funkcjonuje w uzależnionym od siebie układzie przestrzennym.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Ustalenia projektu planu nie dokonują podziałów geodezyjnych spółki tylko ustalają liniami rozgraniczającymi dwa tereny oznaczone symbolami 2.1U,MW i 2.2U,MW przeznaczone pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z ustalonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej zawartymi w ustaleniach „Studium...”, obejmują one obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej Um1. Do głównych celów przekształceń obszarów "Um" należy podniesienie estetyki zagospodarowania.

W toku prac nad przedmiotowym planem miejscowym przeanalizowano uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego zagospodarowania obszaru objętego planem oraz w jego sąsiedztwie. Przeprowadzone analizy wykazały, że zachodnia część obszaru objętego projektem planu to tereny przemysłowe, w których lokalizowana zabudowa usługowa lub mieszkaniowa powinna być sytuowana w sposób zapewniający kształtowanie przyjaznego środowiska zamieszkania i funkcjonowania z zachowaniem niezbędnych kierunków powiązań ruchu pieszego do komunikacji zbiorowej (w tym dworca PKP – Ligota). W związku z powyższym w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu tereny oznaczone symbolami 2.1U,MW i 2.2U,MW rozdzielono linią rozgraniczającą oraz wyznaczono wewnątrz terenów nieprzekraczalne pola zabudowy.

Należy zwrócić uwagę, że wyznaczenie terenów liniami rozgraniczającymi nie narusza przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 1 w/w ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, w tym nieprzekraczalne linie zabudowy, które nie muszą być tożsame z granicami działek geodezyjnych.

Zgodnie z art. 35 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

- 6) **uwag nr 4.8 i 7.8** - dotyczących poszerzenia dla terenu 1U,MW definicji usług poprzez wprowadzenie zapisu dotyczącego przeznaczenia terenu pod bazy transportowe, zajezdnie autobusowe, stacje paliw w tym LPG, warsztaty samochodowe, stacje diagnostyczne, zespoły garażowe, parkingi, myjnie samochodowe, place manewrowe, salony samochodowe itp. oraz obiekty administracyjno – socjalno- biurowe, usługi gastronomii i handlu, związane z motoryzacją.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Obowiązujące ustalenia „Studium...” nie przewidują dla tego terenu możliwości dokonania zmian kierunku przeznaczenia terenu na przeznaczenie wnioskowane w uwadze.

Z uwagi na uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej określonej w „Studium ...” dotyczące usytuowania terenu w obszarze wymagającym przekształceń o strategicznym znaczeniu dla rozwoju miasta - w projekcie planu ustalono przeznaczenia terenu wskazane w „Studium...” jako podstawowy kierunek obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej Um1.

Sporządzenie planu dla obszaru Subcentrum zostało zainicjowane wnioskami podmiotów zlokalizowanych w obszarze „Subcentrum Południe” i umożliwia realizację kierunków zmian zagospodarowania przestrzennego ustalonych w studium, na terenach poddawanych przekształceniom z zabudowy produkcyjnej, baz i magazynów, na funkcje wskazane w studium.

Ponadto zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

Należy zwrócić uwagę, że dla terenu 1U, MW w ramach możliwego przeznaczenia podstawowego ustalono poza zabudową mieszkaniową wielorodzinną, także zabudowę usługową obejmującą usługi administracyjno - biurowe, usługi konsumpcyjne, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m², usługi społeczne, a w ramach zagospodarowania towarzyszącego m.in. parkingi naziemne oraz garaże, dojazdy, tereny manewrowe. Przeznaczenie to daje szerokie możliwości realizacji funkcji usługowych bez obowiązku realizacji zabudowy mieszkaniowej.

- 7) **uwag nr 4.9 i 7.9** - dotyczących zmniejszenia powierzchni oznaczonej jako 1Pz od 50% do 70% w stosunku do powierzchni projektowanej z pozostawieniem ściętego klina i akcentem planistyczno-reklamowym (np. pylon informacyjny).

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Teren oznaczony symbolem 1U,MW w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, przeznaczono pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, które zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej zawartymi w ustaleniach „Studium...”, obejmują obszary zabudowy usługowo- mieszkaniowej Um1.

Ze względu na istniejący obecnie, ekstensywny stan zagospodarowania, określone w „Studium...” obszary "Um1" wymagają zarówno przekształceń, jak i rehabilitacji, dla ukształtowania prawidłowej tkanki miejskiej oraz wykreowania przestrzeni publicznej. Na terenie przy ul. Kolejowej konieczne było uwzględnienie powiązań obszaru z istniejącym dworcem PKP "Ligota".

W związku z powyższym w granicach terenu 1U,MW wyznaczono nieprzekraczalne pole zabudowy oraz zewnętrzną ogólnodostępną przestrzeń 1Pz – kształtowaną jako rozwiązanie jednoprzestrzenne w formie skweru / placu (trójkątny), u zbiegu dróg KGD i 1KDL, o długości boków odpowiednio od 60,0 m do 80,0 m (+/-10%), z dopuszczoną możliwością budowy jednego wolnostojącego budynku (zabudowa usługowa), o powierzchni zabudowy nie większej niż 200,00m² i wysokości 2 kondygnacji (nie więcej niż 9,0 m), o wszystkich elewacjach eksponowanych i z dominantą architektoniczną (fragment budynku), o wysokości do 12,00 m, z zagwarantowanym dojazdem i dostawą od strony drogi 1KDL.

Sposób kształtowania nowej zabudowy w obszarze przekształceń uzyskał pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

§ 4. Nie uwzględnić wniesionej przez Elbar Katowice Sp. z o.o. uwagi nr 5 dotyczącej rezygnacji z przeznaczenia działek nr 2/22 i 2/7 na teren drogi publicznej 3KDL i ustalenie dla całej powierzchni tych działek przeznaczenia terenu o funkcji usługowej.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja”, przyjętym uchwałą z dnia 25 kwietnia 2012 r. Rady Miasta Katowice nr XXI/483/12, przedmiotem oceny w zakresie uwarunkowań istniejącego zagospodarowania w rejonie ulic Kościuszki - Kolejowa była m. in. jakość życia mieszkańców, w tym poziom wyposażenia w zakresie infrastruktury społecznej.

Z analiz tych wynikała potrzeba ustalenia rozwiązań przestrzennych prowadzących do poprawy dostępności i zróżnicowania oferty usług dla mieszkańców południowej i zachodniej części miasta (ok. 100 tys), w których ośrodki dzielnicowe są słabo wykształcone i mają ograniczone możliwości rozwoju ze względu na brak terenów lub ograniczoną przepustowość układu drogowego. W celu zapewnienia mieszkańcom dostępności do usług na poziomie odpowiadającym współczesnym standardom, w „Studium...” wskazano nowy element struktury przestrzennej tj. międzydzielnicowy ośrodek usługowo-handlowy OD1, zlokalizowany w obszarze nazwanym „Subcentrum Południe”, na styku dzielnic Brynów, Ochojec i Ligota.

Teren drogi 3KDL objętej uwagą obsługuje wyznaczone w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu tereny zabudowy usługowej 4U i 5U, we wschodniej części planowanego ośrodka usługowo-handlowego, dla którego jednym z kierunków zmian w przeznaczeniu terenów według „Studium...” są obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej Um3.

W koncepcji zagospodarowania obszarów Um3 założono wzrost roli transportu zbiorowego w obsłudze komunikacyjnej oraz kształtowanie warunków zapewnienia bezpieczeństwa publicznego poprzez właściwą strukturę przestrzeni publicznych, zwłaszcza w rozwiązaniach dotyczących ciągów i przejść pieszych.

Zgodnie z art.15 ust.2 pkt.10 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” i na tej podstawie ustalono w projekcie planu drogę publiczną 3KDL o minimalnej szerokości 15,0 m.

Planowana droga stanowi warunek niezbędny możliwości dalszego rozwoju zabudowy w obszarze objętym planem, jest szczególnie istotna ze względu na konieczność zapewnienia obsługi komunikacyjnej i dojścia pomiędzy trasą planowanej linii tramwajowej w ul. Rzepakowej 2KDZ, przejściem mostem pieszorowerowym nad ulicą Kościuszki 1KDZ, a planowanym centrum handlowo-usługowym.

Planowana droga stanowi kontynuację ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kościuszki - Kolejowa - Rzepakowa w Katowicach uchwała Nr LX/1390/06 RM Katowice z dnia 29.05.2006 r. (Dz. U. Woj. Śląskiego Nr 74 z dnia 28 czerwca 2006 r.), w którym teren będący przedmiotem uwagi przeznaczony był pod teren drogi wewnętrznej KDW.

Planowana droga 3KDL została wskazana w załączniku Nr 3 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 jako inwestycja, które należy do zadań własnych gminy.

§ 5. Nie uwzględnić wniesionych przez Pana P.S.:

- 1) **uwagi nr 6.1** - dotyczącej ustalenia w planie konieczności posiadania parterów usługowych z wejściami bezpośrednio od strony ulicy/chodnika wzdłuż deptaków/przestrzeni dla pieszych i rowerzystów w budynkach w obszarach UC,U i MW – lub przynajmniej na terenach o takim przeznaczeniu.

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

Ustalenia projektu planu nie zakazują tworzenia parterów usługowych, natomiast je umożliwiają poprzez wskazaną na rysunku planu lokalizację zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni tj. przestrzeni wspólnej, zwiększającej dostępność i użyteczność przestrzeni obszaru objętego planem oraz zapewniającej zróżnicowaną dostępność poszczególnych zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę terenów oraz wskazane kierunki powiązań przestrzeni wewnętrznych. Zasady zagospodarowania określone w projekcie planu wypracowane zostały w toku prac nad projektem planu, w tym także sposób kształtowania nowej zabudowy dla terenów oznaczonych symbolem UC,U i terenu UC,MW położonych w obszarze przekształceń. Zasady te uzyskały pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

- 2) **uwagi nr 6.2** - dotyczącej ustalenia w planie zakazu grodzenia terenów U oraz UC.

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zakazem objęto wyłącznie grodzenie terenów, które powoduje brak dostępu do dróg (w tym dróg pieszorowerowych), skwerów oraz zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenów (§4 ust.2 pkt. 3 lit. c.), natomiast zostało dopuszczone grodzenie pozostałych terenów wyłącznie w granicy (własności) lub wewnątrz obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Zgodnie przepisami Ustawy prawo budowlane z dnia 7 lipca 1994 r. (Dz. U z 2013 r. poz 1409 z późn. zm.), art. 29 ust. 1 pkt 23 budowa ogrodzeń nie wymaga uzyskania decyzji o pozwoleniu na budowę. Budowa ogrodzeń nie wymaga również zgłoszenia, jedynie budowa ogrodzeń od strony dróg, ulic, placów, torów kolejowych i innych miejsc publicznych oraz ogrodzeń o wysokości powyżej 2,20 m wymaga dokonania zgłoszenia właściwemu organowi administracji architektoniczno-budowlanej (staroście), o czym mowa w art. 30 ust. 1 pkt 3 w/w ustawy, w związku z powyższym w projekcie planu przyjęto powyższe ustalenia.

- 3) **uwagi nr 6.3** - dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 1.2UC,MW na 1.2.U,MW i dostosowania do tej zmiany wszystkich związanych z tym terenem ustaleń w dalszej części planu.

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

W projekcie planu teren 1.2 UC,MW położony jest w obszarze, dla którego w „Studium...” jako podstawowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenów przyjęto, obszary wielkopowierzchniowych centrów handlowo – usługowych oznaczone Uc3, co jako zasada utrzymane zostało na całym obszarze określonym w „Studium...” Uc3. Zabudowa mieszkaniowa zgodnie ze „Studium...” może stanowić kontynuację przeznaczenia z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kościuszki - Kolejowa - Rzepakowa w Katowicach uchwała Nr LX/1390/06 RM Katowice z dnia 29.05.2006 r. (Dz. U. Woj. Śląskiego Nr 74 z dnia 28 czerwca 2006 r.).

- 4) **uwagi nr 6.4** - dotyczącej przeznaczenia terenu stacji paliw na teren zielony lub reprezentacyjny plac dla pieszych.

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

Tereny na których zlokalizowana jest istniejąca i funkcjonująca stacja paliw stanowią własność prywatną. Plan ustala dla przeważającej części stacji paliw włączenie w istniejący i projektowany układ drogowy – węzeł 1KDs. Niewielka część położona jest w terenie 1.1UC,U. Teren 1.1 UC, U położony jest w obszarze, dla którego w „Studium...” jako podstawowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenów przyjęto, obszary wielkopowierzchniowych centrów handlowo – usługowych oznaczone Uc3. Ustalone strefy SSB1 i SSB2 - lokalizacji istniejącej stacji paliw stanowią zachowanie ustaleń przeznaczenia terenu stacji paliw oznaczonego symbolem KSP z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kościuszki - Kolejowa - Rzepakowa w Katowicach uchwała Nr LX/1390/06 RM Katowice z dnia 29.05.2006 r. (Dz. U. Woj. Śląskiego Nr 74 z dnia 28 czerwca 2006 r.).

- 5) **uwagi nr 6.5** - dotyczącej ustaleń dla budynku na terenie 1.1UC,U, który nie powinien być połączony z terenem 1.2UC,MW na poziomie parteru i kondygnacjach nadziemnych, gdyż powinna to być otwarta, ogólnodostępna przestrzeń.

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

W projekcie planu tereny 1.1UC,U i 1.2UC,MW położone są w obszarze, dla których w „Studium...” jako podstawowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenów przyjęto, obszary wielkopowierzchniowych centrów handlowo – usługowych, co jako zasada utrzymane zostało w całym obszarze określonym w „Studium...” jako Uc3.

Przestrzeń, o którą wnioskował wnoszący uwagę jest zabezpieczona w projekcie planu nieprzekraczalną linią zabudowy związaną z lokalizacją zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na terenie 1.2UC,MW. Natomiast w przypadku realizacji kubatury obiektu usługowego, niezależnie od linii rozgraniczających, ustalono warunek zachowania w parterze budynku, wyznaczonych na rysunku planu powiązań, pomiędzy terenem 1KX i/lub zewnętrznymi ogólnodostępnymi przestrzeniami 1.2Pz, 1.3Pz, w formie wewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni, kształtowanej zgodnie z ustaleniami §7 ust.3. Przestrzeń ta ma połączyć teren 1KX oraz przestrzenie 1.2Pz, 1.3Pz.

- 6) **w części uwagi nr 6.6** - dotyczącej ustalenia dla zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni 1.1 Pz prędkości maksymalnej 20 km/h i elementów spowalniających ruch (np. nawierzchnia z kostki, elementy małej architektury, ławki, itp.).

Nie uwzględnia się w części uwagi z następujących przyczyn:

Proponowana zmiana ustaleń dla 1.1Pz w zakresie uzupełnienia projektu planu o zabezpieczenia z zakresu inżynierii ruchu nie może być uwzględniona, ponieważ wprowadzenie ograniczenia prędkości samochodów oraz elementów wyposażenia jezdni i rozwiązań organizacji ruchu odbywa się na podstawie przepisów odrębnych i projektu organizacji ruchu. Obowiązkowy zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony jest w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015 poz.199 j.t) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. nr 164 poz.1587). Zgodnie z aktualnym orzecnictwem sądów administracyjnych i rozstrzygnięciami organu nadzoru nie wprowadza się do tekstu planu ustaleń wykraczających poza materie planowania przestrzennego.

Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej: funkcjonowania zewnętrznej ogólnodostępnej przestrzeni 1.1Pz obejmującej „rozwiązanie jednoprzestrzenne o szerokości 15,00 m, funkcjonującej jako przestrzeń wspólna dla pieszych, rowerzystów i pojazdów dostawczych bez możliwości parkowania”.

7) uwagi nr 6.7 – dotyczącej:

- zmiany ustaleń planu dla zewnętrznych ogólnodostępnych przestrzeni 6.1Pz oraz 6.2Pz poprzez zmiany ustalonych szerokości jezdni z minimum 6m - na maksimum 6 m, gdyż jezdnie nie powinna być zbyt szeroka, bo będzie zachęcała do przekraczania dopuszczalnej prędkości,
- zmiany zapisu odnoszącego się do wyodrębnienia w ramach w/w przestrzeni chodnika, co najmniej po jednej stronie jezdni, na wyodrębnienie w ramach w/w przestrzeni chodnika po obu stronach jezdni.

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

Ponieważ, obszary "Um" wymagają zarówno przekształceń jak i rehabilitacji, dla ukształtowania prawidłowej tkanki miejskiej oraz wykreowania przestrzeni publicznej, z uwzględnieniem powiązań obszaru z węzłem przesiadkowym Brynów Pętla w granicach terenu 6.2U wyznaczono nieprzekraczalne pole zabudowy oraz zewnętrzną ogólnodostępną przestrzeń 6.1Pz – kształtowaną jako rozwiązanie jednoprzestrzenne o szerokości 14,00 m, z jezdnią o szerokość minimum 6,00 m, z wyodrębnionym chodnikiem (co najmniej po jednej stronie) i ścieżką rowerową oraz w granicach terenu 6.3U - zewnętrzną ogólnodostępną przestrzeń 6.2Pz kształtowaną jako rozwiązanie jednoprzestrzenne o szerokości 14,00 m, z jezdnią o szerokość minimum 6,00 m, z wyodrębnionym chodnikiem (co najmniej po jednej stronie) i ścieżką rowerową.

Przestrzenie Pz wyznaczone zostały w celu zapewnienia przestrzeni wspólnej, zwiększającej dostępność i użyteczność przestrzeni obszaru objętego planem oraz zapewniającej zróżnicowaną dostępność poszczególnych zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę terenów. Przyjęta szerokość jezdni zapewnia prawidłową obsługę terenów zabudowy usługowej U oraz ich obsługę komunikacją pieszą.

§ 6. Nie uwzględnić wniesionej przez Pana J.L w części uwagi nr 8 w zakresie formy zamiennej działki dla nr 30/10 KM 72 położonej w liniach rozgraniczających drogę KDG.

Nie uwzględnia się w części uwagi z następujących przyczyn:

Forma realizacji roszczeń wykracza poza zakres obowiązkowych ustaleń określonych w art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015 poz.199 j.t) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. nr 164 poz.1587).

Procedurę nabycia nieruchomości dla realizacji celu publicznego (jakim jest np. budowa lub poszerzenie drogi) regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2014 poz. 518 z późn. zm.) art. 112 i dalsze rozdziału 4 „Wywłaszczenie nieruchomości”.

Ponadto zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

Natomiast zgodnie z art. 36 ust. w/w ustawy:

„1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) *odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*

2) *wykupienia nieruchomości lub jej części.*

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

Uwagę uwzględnia się w części w zakresie postawy prawnej do roszczeń związanych z lokalizacją działki nr 30/10 KM 72, będącej własnością składającego uwagę, w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy głównej KDG (w ciągu ul. Kolejowej).

§ 7. Nie uwzględnić wniesionej przez Panią W.M.S w części uwagi nr 10 dotyczącej niezwłocznego wykupu lub zamiany działek nr 24/1, 24/2 KM 74 i dogodnego zjazdu komunikacyjnego na w/w posesję.

Nie uwzględnia się w części uwagi z następujących przyczyn:

Forma realizacji roszczeń nie dotyczy przedmiotu projektu planu i wykracza poza zakres obowiązkowych ustaleń określonych w art. 15 ust. 2 ustawy ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015 poz.199 j.t) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. nr 164 poz.1587).

Procedurę nabycia nieruchomości dla realizacji celu publicznego (jakim jest np. budowa lub poszerzenie drogi) regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2014 poz. 518 z późn. zm.) art. 112 i dalsze rozdziału 4 „Wywłaszczenie nieruchomości”.

Ponadto zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

Natomiast zgodnie z art. 36 ust. w/w ustawy:

„1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

1) *odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*

2) *wykupienia nieruchomości lub jej części.*

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

Uwaga nie została uwzględniona także w części dotyczącej zapewnienia dogodnego zjazdu komunikacyjnego dla działek nr 24/1 i 24/2, ponieważ cała działka 24/2 oraz część działki 24/1 położone są poza granicami obszaru objętego planem. Plan nie może określać sposobu zagospodarowania terenu nie będącego w jego granicach.

Pozostała część działki 24/1, która zlokalizowana jest w projekcie planu, położona jest w liniach rozgraniczających teren węzła drogowego oznaczonego symbolem 1KDs.

Uwagę uwzględnia się w części w zakresie postawy prawnej do roszczeń związanych z lokalizacją części działki nr 24/1, w liniach rozgraniczających węzła drogowego 1KDs.

§ 8. Nie uwzględnić wniesionych przez GK Farmacol, Farmacol S.A. w Katowicach:

1) **w części uwagi nr 11.1** - dotyczącej wprowadzenia dla terenu 6.2U, po stronie przeznaczenia podstawowego zabudowy o funkcji usługowej komercyjnej i magazynów dla celów niedetalicznego handlu farmaceutycznego.

Nie uwzględnia się w części uwagi z następujących przyczyn:

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja”, przyjętym uchwałą z dnia 25 kwietnia 2012 r. Rady Miasta Katowice nr XXI/483/12, przedmiotem oceny w zakresie uwarunkowań istniejącego zagospodarowania w rejonie ulic Kościuszki - Kolejowa była m.in. jakość życia mieszkańców, w tym poziom wyposażenia w zakresie infrastruktury społecznej.

Z analiz tych wynikała potrzeba ustalenia rozwiązań przestrzennych prowadzących do poprawy dostępności i zróżnicowania oferty usług dla mieszkańców południowej i zachodniej części miasta (ok. 100 tys), w których ośrodki dzielnicowe są słabo wykształcone i mają ograniczone możliwości rozwoju ze względu na brak terenów lub ograniczoną przepustowość układu drogowego. W celu zapewnienia mieszkańcom dostępności do usług na poziomie odpowiadającym współczesnym standardom, w „Studium...” wskazano nowy element struktury przestrzennej tj. międzydzielnicowy ośrodek usługowo-handlowy OD1, zlokalizowany w obszarze nazwanym „Subcentrum Południe”, na styku dzielnic Brynów, Ochocze i Ligota.

Zaproponowana przez projektantów „Studium...” lokalizacja ośrodka spotkała się z pozytywnym odbiorem wśród mieszkańców miasta podczas wyłożenia projektu „Studium...” do publicznego wglądu.

Przy sporządzaniu planu miejscowego i ustalaniu przeznaczeniu terenów, sposobów ich zagospodarowania i zabudowy wiążące wytyczne stanowiła określona w obowiązującym „Studium...” polityka przestrzenna dla obszaru „Subcentrum Południe”.

Z uwagi na uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej określonej w „Studium ...” dotyczące usytuowania terenu w obszarze wymagającym przekształceń o strategicznym znaczeniu dla rozwoju miasta - w projekcie planu ustalono przeznaczenia terenu preferowane w „Studium...” tj. obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej Um3.

Sporządzenie planu dla obszaru Subcentrum zostało zainicjowane wnioskami podmiotów zlokalizowanych w obszarze „Subcentrum Południe” i umożliwia realizację kierunków zmian zagospodarowania przestrzennego ustalonych w studium, na terenach poddawanych przekształceniom z zabudowy produkcyjnej, baz i magazynów, na funkcje wskazane w studium. W związku z powyższym teren oznaczony symbolem 6.2U przeznaczono pod zabudowę usługową.

Równocześnie biorąc pod uwagę istniejące użytkowanie terenów plan ustala zasady dla zagospodarowania istniejącego dopuszczając 10% rozbudowy. Ustalenie to pozwala na funkcjonowanie istniejących przedsiębiorstw, które obecnie nie są poddawane przekształceniom.

Ponadto zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

Uwagę uwzględniono w części w zakresie doprecyzowania ustaleń projektu planu odnoszących się do zasad zachowania stanu istniejącego zagospodarowania.

- 2) **uwag nr 11.2, 11.5, 11.6** - dotyczących wykreślenia możliwości ruchu pieszego i rowerowego dla terenu 6.2U oraz wprowadzenie zmian w zewnętrznej przestrzeni 6.1 Pz poprzez wyłączenie jej ogólnodostępności i nadanie charakteru zamkniętego. Powyższe pozostaje w sprzeczności z charakterem działalności gospodarczej prowadzonej na obszarze oznaczonym symbolem 6.2U oraz 6.1U,MW.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Plan nie ogranicza możliwości funkcjonowania zgodnie z obecnie prowadzoną działalnością gospodarczą. Dopuszcza także jej 10% rozbudowę. Natomiast ustala zasady obowiązujące w przypadku przekształceń terenu w kierunku zgodnym z ustalonym w projekcie planu.

Teren oznaczony symbolem 6.2U, w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, przeznaczono pod zabudowę usługową, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej zawartymi w ustaleniach „Studium...”, który obejmuje obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej Um1.

Ponieważ, obszary "Um" wymagają zarówno przekształceń jak i rehabilitacji, dla ukształtowania prawidłowej tkanki miejskiej oraz wykreowania przestrzeni publicznej, z uwzględnieniem powiązań obszaru z węzłem przesiadkowym Brynów Pętla w granicach terenu 6.2.U wyznaczono nieprzekraczalne pole zabudowy oraz zewnętrzną ogólnodostępną przestrzeń 6.1Pz – kształtowaną jako rozwiązanie jednoprzestrzenne o szerokości 14,00 m, z jezdnią o szerokość minimum 6,00 m, z wyodrębnionym chodnikiem (co najmniej po jednej stronie) i ścieżką rowerową.

Przestrzenie Pz wyznaczone zostały w celu zapewnienia przestrzeni wspólnej, zwiększającej dostępność i użyteczność przestrzeni obszaru objętego planem oraz zapewniającej zróżnicowaną dostępność poszczególnych zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę terenów.

- 3) **uwagi nr 11.3** - dotyczącej wprowadzenia zmian w §28 pkt 4 ppkt 1 lit. a) dla terenu 6.2U poprzez dodanie postanowienia umożliwiającego przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącego już budynku występującego w pasie poza linią zabudowy, przy ul. Rzepakowej.

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

Budynek objęty uwagą położony jest częściowo w terenie ul. Rzepakowej oznaczonej symbolem 2KDZ, w ciągu której planuje się budowę linii tramwajowej od Pętli Brynów w kierunku dzielnic południowych oraz częściowo w terenie 6.2U.

W związku z powyższym zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, w jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430) określonymi w §9 ust. 1 pkt 5, w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego ustalono dla drogi klasy Z szerokość w liniach rozgraniczających minimum 39,00 m maksimum 57,00 m (+/-1,00 m), z poszerzeniami, w tym w rejonie skrzyżowań oraz ustalono na terenie oznaczonym symbolem 6.2U od strony terenu 2KDZ nieprzekraczalną linię zabudowy, cofniętą do wnętrza terenu o 10,00 m, we wnętrzu której zlokalizowany jest istniejący budynek.

Teren oznaczony symbolem 6.2U, w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu, przeznaczono pod zabudowę usługową, zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej zawartymi w ustaleniach „Studium...”, który obejmuje obszary zabudowy usługowo- mieszkaniowej Um1.

Ponieważ, obszary "Um" wymagają zarówno przekształceń jak i rehabilitacji, dla ukształtowania prawidłowej tkanki miejskiej oraz wykreowania przestrzeni publicznej, z uwzględnieniem powiązań obszaru z węzłem przesiadkowym Brynów Pętla w granicach terenu 6.2.U wyznaczono nieprzekraczalne pole zabudowy oraz zewnętrzną ogólnodostępną przestrzeń 6.1Pz.

Planowana droga 2KDZ została wskazana w załączniku Nr 3 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 jako inwestycja, które należy do zadań własnych gminy.

Zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. *„Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania”*.

Natomiast zgodnie z art. 36 ust. w/w ustawy:

„1. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy:

- 1) *odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
- 2) *wykupienia nieruchomości lub jej części.*

2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.

3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu, a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

Dodatkowo procedurę nabycia nieruchomości dla realizacji celu publicznego (jakim jest np. budowa lub poszerzenie drogi) regulują przepisy ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U z 2014 poz. 518 z późn. zm.) art. 112 i dalsze rozdziału 4 „Wywłaszczenie nieruchomości”.

- 4) **uwag nr 11.4 i 11.10** - dotyczących wprowadzenia do §27 i §28 pkt 4 ppkt 5 lit. b w odniesieniu do minimalnych wymagań co do wysokości budynków usytuowanych na terenach oznaczonych symbolem 6.2U oraz 6.1U,MW zastrzeżenia, że ograniczenia te nie dotyczą powierzchni magazynowych.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Plan nie ogranicza możliwości funkcjonowania zgodnie z obecnie prowadzoną działalnością gospodarczą. Dopuszcza także 10% rozbudowę. Natomiast ustala zasady obowiązujące w przypadku przekształceń terenu w kierunku zgodnym z ustalonym projektem planu.

Tereny oznaczone symbolami 6.2U oraz 6.1U,MW przeznaczono pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, które zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej zawartymi w ustaleniach „Studium...”, obejmują obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej Um3. Do głównych celów przekształceń obszarów "Um" należy podniesienie estetyki zagospodarowania, w związku z powyższym jako zasadę kształtowania zabudowy przyjęto min. wysokość zabudowy 2 kondygnacje, co odnosi się także do obszarów określonych w „Studium...” symbolem Um1 położonych w rejonie ul. Kolejowej.

- 5) **uwagi nr 11.8** - dotyczącej wprowadzenia zmian dla terenu 6.1U,MW tj. modyfikacji przeznaczenia podstawowego zabudowy o funkcję usługową komercyjną i magazyny (dla celów niedetalicznego handlu farmaceutycznego), z możliwością prowadzenia takiej działalności w obiektach o powierzchni przekraczającej 2000,00 m² oraz eliminacji funkcji mieszkaniowej dla tego obszaru.

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

Z uwagi na uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej określonej w „Studium ...” dotyczące usytuowania terenu w obszarze wymagającym przekształceń o strategicznym znaczeniu dla rozwoju miasta - w projekcie planu ustalono przeznaczenie terenu wskazane jako podstawowy kierunek w „Studium...” tj. obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej Um3.

Sporządzenie planu dla obszaru Subcentrum zostało zainicjowane wnioskami podmiotów zlokalizowanych w obszarze „Subcentrum Południe” i umożliwia realizację kierunków zmian zagospodarowania przestrzennego ustalonych w "Studium...", na terenach poddawanych przekształceniom z zabudowy produkcyjnej, baz i magazynów, na funkcje wskazane w studium.

Ponadto zgodnie z art. 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym cyt. „*Tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, chyba że w planie ustalono inny sposób ich tymczasowego zagospodarowania*”.

Należy zwrócić uwagę, że dla terenu 6.1U,MW w ramach przeznaczenia podstawowego ustalono zabudowę usługową obejmującą usługi administracyjno - biurowe, usługi konsumpcyjne, usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,00 m², usługi społeczne, a w ramach zagospodarowania towarzyszącego m.in. parkingi naziemne oraz garaże, dojazdy, tereny manewrowe.

- 6) **w części uwagi nr 11.9** - dotyczącej odstąpienia i wykreślenia z projektu planu ograniczenia w ilości zjazdów publicznych do ilości obecnie istniejącej w obszarze dostępności komunikacyjnej z drogi 2 KDZ dla terenu 6.2U. i 6.1U,MW oraz wprowadzenia dla w/w terenów sformułowania dopuszczającego tworzenie nowych zjazdów publicznych.

Nie uwzględnia się w części uwagi z następujących przyczyn:

Z uwagi na planowaną w ul. Rzepakowej budowę linii tramwajowej od Pętli Brynów w kierunku dzielnic południowych, zgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, w jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430) określonymi w §9 ust. 1 pkt 5, w celu zapewnienia wymaganego poziomu bezpieczeństwa ruchu drogowego na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę. W projekcie planu zachowano ograniczenie istniejącej ilości zjazdów publicznych, jednocześnie dopuszczono zmianę miejsca ich lokalizacji.

Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej zapewnienia dostępności komunikacyjnej dla terenów 6.2 U i 6.1 U, MW.

§ 9. Nie uwzględnić wniesionej przez Panią M.P w części uwagi nr 12 dotyczącej braku zgody na przewidywaną w przedmiotowym planie zagospodarowania przestrzennego zmianę organizacji ruchu na odcinku ulicy Kolejowej od skrzyżowania ulicy Kłodnickiej do skrzyżowania z ulicą Rzeszotki.

Nie uwzględnia się w części uwagi z następujących przyczyn:

Uwaga nie może być uwzględniona ponieważ rozwiązania organizacji ruchu ustalane są na podstawie przepisów odrębnych i projektu organizacji ruchu.

Obowiązkowy zakres ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony jest w art. 15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U.2015 poz.199 j.t) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz.U. nr 164 poz.1587).

Zgodnie z aktualnym orzecznictwem sądów administracyjnych i rozstrzygnięciami organu nadzoru nie wprowadza się do tekstu planu ustaleń wykraczających poza materię planowania przestrzennego.

Uwagę uwzględnia się w części dotyczącej zachowania istniejących drzew i krzewów położonych w liniach rozgraniczających terenu drogi KDG, na odcinku ulicy Kolejowej od skrzyżowania z ulicą Kłodnicką do posesji nr 9.

§ 10. Nie uwzględnić wniesionych przez INVEST TDJ ESTATE Sp. z o.o.

- 1) **uwagi nr 13.1** - dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu zabudowy usługowej (4U) na teren zabudowy usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej (oznaczony U, MW).

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

Wskazane w uwadze nieruchomości obejmujące działki nr 3/3, 3/7 i 3/8 położone są, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – Edycja II (Uchwała nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012r.), w granicach obszaru oznaczonego jako Um3 - obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej. Podstawowe kierunki zmian w przeznaczeniu terenów w obszarach Um3 obejmują:

- usługi administracyjno - biurowe,
- usługi konsumpcyjne oraz usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m2,
- usługi społeczne, ze szczególnym uwzględnieniem usług kultury, nauki, edukacji wyższej, administracji publicznej, organów władzy i wymiaru sprawiedliwości, ochrony zdrowia,
- zabudowa wielofunkcyjna,
- zabudowa zamieszkania zbiorowego,
- zaawansowana technologicznie działalność produkcyjna,
- węzły przesiadkowe publicznego transportu zbiorowego.

Przyjęte w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu przeznaczenie, wynika z analizy ustaleń dotyczących kierunków zmian w przeznaczeniu terenów Um3 zawartych w "Studium...", które określają dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian oraz zawierają ograniczenia, zasady oraz wytyczne określania przeznaczenia terenów w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dla obszarów Um3 jako zasadę przyjęto, że kształtowanie zespołów zabudowy o dominującej funkcji mieszkaniowej nie jest preferowanym kierunkiem ich zagospodarowania.

Ponadto złożony został do planu wniosek właściciela terenu po ogłoszeniu o przystąpieniu do jego sporządzania, który dotyczył możliwości lokalizacji zabudowy typu galeria handlowa, a nie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

- 2) **uwagi nr 13.2** - dotyczącej zmiany ustaleń w zakresie wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

Przyjęte w projekcie planu wskaźniki miejsc postojowych w wysokości minimum 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym minimum 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde kolejne 100 miejsc postojowych, zostały ustalone w oparciu o rekomendowane wskaźniki miejsc parkingowych zamieszczone w tab.III-2 §3 ustaleń „Studium...”.

W „Studium...” dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wskaźniki zostały zróżnicowane w zależności od ilości izb w mieszkaniach, na poziomie: dla mieszkań 1-2 izbowych wskaźnik min. 1 - max. 1,25 miejsca postojowego, dla mieszkań 3 izbowych i więcej min. 1- max 2,5 miejsc postojowego, przy czym wielkości wskaźników dla konkretnych terenów można ustalać w oparciu o politykę parkingową, uzależniając je od warunków obsługi komunikacyjnej obszaru (wyższe wskaźniki dla obszarów słabo obsługiwanych transportem zbiorowym, a niższe wartości - dla obszarów o dobrej obsłudze transportem zbiorowym oraz zagrożonych wyczerpaniem przepustowości układu drogowego) oraz dostępności parkingów zbiorowych.

Ponieważ projektowany teren 3.2U,MW położony jest w sąsiedztwie terenu węzła przesiadkowego „Brynów Pętla” w projekcie planu przyjęto zmniejszony – średni wskaźnik miejsc postojowych w wysokości 1,5 miejsca postojowego na mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej.

§ 11. Nie uwzględnić wniesionych przez Wspólnotę Mieszkaniową Osiedle Pastelowe PL w Katowicach, Panią M.J.-K, Państwa E. i O.C., Pana G.Sz., Pana P.B uwag nr 16, 17, 18, 19, 20 - dotyczących zmiany przeznaczenia działek nr 83/3, 84/1 na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z częścią usługowo-biurową.

Nie uwzględnia się w całości uwag z następujących przyczyn:

Wskazane w uwadze nieruchomości obejmujące działki nr 83/3, 84/1 położone są, zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – Edycja II (Uchwała nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012r.), w granicach obszaru oznaczonego jako KDZ - obszar dróg publicznych. Podstawowe kierunki zmian w przeznaczeniu terenów w obszarach KDZ obejmują:

- drogi publiczne,
- torowiska tramwajowe,
- place publiczne,
- węzły przesiadkowe publicznego transportu zbiorowego, dworce wraz z zapleczem,
- obsługa transportu - na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponieważ w oparciu o art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, a w oparciu o art. 20 ust. 1 w/w ustawy, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium, w projekcie planu miejscowego wyłożonego do publicznego wglądu, dla przedmiotowych nieruchomości ustalono przeznaczenie 1KDZ, w ciągu ul. T.Kościuszki - droga publiczna klasy “zbiorcza”.

Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo „zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej” i na tej podstawie ustalono w projekcie dla drogi 1KDZ minimalną szerokości 67,93 m, maksimum 123,16 m (+/- 1,00 m), z poszerzeniami w tym w rejonie skrzyżowań.

Ponadto, w zakresie ochrony istniejących drzew położonych w terenie 1KDZ, w §5 ust. 2 pkt 2 lit c przyjęto nakaz utrzymania objętych ochroną w planie istniejących grup drzew położonych w rejonie linii rozgraniczających dróg, oznaczonych graficznie na rysunku planu, z zastrzeżeniem, iż zakres ochrony należy skoordynować z rozwiązaniami drogowymi realizowanymi w granicach linii rozgraniczających, a w przypadku koniecznej ingerencji w istniejące grupy drzew objętych ochroną, nakazuje się obowiązek realizacji nasadzeń rekompensacyjnych (drzewo za drzewo 1/1).

Ustalenia projektu planu kontynuują przebieg drogi oznaczonej symbolem KDS/KDG z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic: Kościuszki - Kolejowa - Rzepakowa w Katowicach uchwała Nr LX/1390/06 RM Katowice z dnia 29.05.2006 r. (Dz. U. Woj. Śląskiego Nr 74 z dnia 28 czerwca 2006 r.)

Składający uwagę złożyli wniosek do projektu planu w w/w zakresie, który nie został uwzględniony.

Mając na uwadze powyższe, projekt planu dopuszcza możliwość korzystania z działek nr 83/3 oraz 84/1 w dotychczasowy sposób jako zieleni o charakterze izolacyjnym.

§ 12. Nie uwzględnić wniesionej przez Stowarzyszenie na Rzecz Rozwoju Metropolii Górnośląskiej „Moje Miasto” uwagi nr 23 dotyczącej:

- negatywnej opinii wobec przeznaczenia terenu między ulicami Kościuszki, Kolejową i Mierzejewskiego, czyli terenów gdzie mieścił się Centrostal Górnośląski, na zabudowę handlowo – usługową o powierzchni powyżej 2000,00 m². (Projekt oznacza bowiem powstanie w tym miejscu kolejnego wielkiego centrum handlowego, które ich zdaniem jest niepotrzebne).
- przeznaczenia tych terenów na budownictwo mieszkaniowe o średnim zagęszczeniu połączone z małym handlem i lokalnymi usługami,
- negatywnej opinii dla zaproponowanego układu urbanistycznego subcentrum południe, gdzie zabrakło terenów rekreacyjnych i placów zielonych i udogodnień dla transportu publicznego,
- braku możliwości stworzenia tu zabudowy śródmiejskiej z prawdziwego zdarzenia ponieważ teren ten przecina wielopasmowa droga i duże skrzyżowanie.

Nie uwzględnia się w całości uwagi z następujących przyczyn:

W obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Katowice – II edycja”, przyjętym uchwałą z dnia 25 kwietnia 2012 r. Rady Miasta Katowice nr XXI/483/12, przedmiotem oceny w zakresie uwarunkowań istniejącego zagospodarowania w rejonie ulic Kościuszki - Kolejowa była m.in. jakość życia mieszkańców, w tym poziom wyposażenia w zakresie infrastruktury społecznej.

Z analiz tych wynikała potrzeba ustalenia rozwiązań przestrzennych prowadzących do poprawy dostępności i zróżnicowania oferty usług dla mieszkańców południowej i zachodniej części miasta (ok. 100 tys), w których ośrodki dzielnicowe są słabo wykształcone i mają ograniczone możliwości rozwoju ze względu na brak terenów lub ograniczoną przepustowość układu drogowego. W celu zapewnienia mieszkańcom dostępności do usług na poziomie odpowiadającym współczesnym standardom, w „Studium...” wskazano nowy element struktury przestrzennej tj. międzydzielnicowy ośrodek usługowo-handlowy OD1, zlokalizowany w obszarze nazwanym „Subcentrum Południe”, na styku dzielnic Brynów, Ochojec i Ligota, dla którego określono kierunek przeznaczenia terenów: „obszar wielkopowierzchniowego centrum handlowo – usługowego”, oznaczonego na rysunku symbolem Uc3.

Zaproponowana przez projektantów „Studium...” lokalizacja ośrodka spotkała się z pozytywnym odbiorem wśród mieszkańców miasta podczas wyłożenia projektu „Studium...” do publicznego wglądu.

W oparciu o art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Prezydent sporządza projekt planu miejscowego zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do obszaru objętego planem, a w oparciu o art. 20 ust. 1 w/w ustawy, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie może naruszać ustaleń studium, w związku z powyższym, w projekcie planu miejscowego zostały wyznaczone tereny pod zabudowę handlowo - usługową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m² oraz tereny zabudowy usługowej oznaczone jako 1.1UC,U, 1.2UC,MW, 1.3UC,U, 1.4UC,U, 1.5UC,U, 2UC,U, stanowiące kierunki zmian w przeznaczeniu terenów, wskazane w „Studium...” dla obszarów wielkopowierzchniowych centrów handlowo – usługowych Uc3.

Zgodnie z kierunkami polityki przestrzennej wyznaczonymi w „Studium...”, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna nie została wskazana w kierunkach polityki przestrzennej jako podstawowe czy dopuszczalne kierunki przeznaczeń w ramach terenu Uc3, wskazane zostały natomiast tereny pod zabudowę handlowo - usługową o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,00 m². Wyjątkiem jest teren 1.2UC,MW gdzie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna stanowi kontynuację kierunku przeznaczenia z planu obowiązującego (Uchwała nr LX/1390 /06 Rady Miasta Katowice z dnia 29 maja 2006r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego w rejonie ulic : Kościuszki - Kolejowa - Rzepakowa w Katowicach).

Ponadto tereny oznaczone symbolami 1U.MW, 2.1U,MW, 2.2U,MW oraz 3.1U, 3.2U,MW, 6.1U,MW, 4U, 5U, 6.2U i 6.3U przeznaczono pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, obejmującą w „Studium ...” obszary zabudowy usługowo - mieszkaniowej (Um1 i Um3), dla których w ustaleniach „Studium ...”, jako dopuszczalne kierunki zmian w przeznaczeniu terenów wskazano usługi oraz zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Pozostałe zagadnienia poruszane w uwadze nie dotyczą zakresu i przedmiotu projektu planu wynikającego w art. 15 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U z 2015 poz.199 j.t).

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Katowice 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.

Rada Miasta Katowice działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199 t.j.), ustala:

1. Jako inwestycje, które należą do zadań własnych gminy ustala się:

- a) przebudowę fragmentu ul. Kolejowej do klasy drogi głównej KDGP (fragment zachodni),
- b) przebudowę fragmentu ul. Kolejowej do klasy drogi głównej KDGP (fragment wschodni),
- c) przebudowę drogi 2KDD ul. Rzepakowa,
- d) budowę drogi 1KDD,
- e) budowę drogi 2KDD,
- f) budowę drogi 3KDD - połączenie ul. Gen. Z. W. Jankego z ul. Rzepakową,
- g) przebudowę drogi 1KDL ul. Rzeszówki,
- h) przebudowę drogi 3KDL - połączenie ul. Gen. Z. W. Jankego z ul. Rzepakową,
- i) budowę dróg pieszo - rowerowych KX,
- j) budowę parkingu wielopoziomowego kubaturowego o zakładanej pojemności ok. 800 miejsc zlokalizowanego w rejonie węzła ulic: Kościuszki, Gen. Z. W. Jankego, Rzepakowej - teren KP,
- k) budowę nad ul. Kościuszki mostu pieszo - rowerowego - teren KDs,
- l) budowę jednopoziomowego parkingu naziemnego wzdłuż ul. Rzepakowej o pojemności ok. 60 miejsc postojowych dla funkcji Rark&Ride – tereny KDs i 2KDD,
- m) budowę i przebudowę, wymianę i remont sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągów i kanalizacji.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

3. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.