

PREZYDENT MIASTA KATOWICE



**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE
ULIC OBROKI I WINCENTEGO WITOSA
W KATOWICACH**

**ETAP 2
KONCEPCJA PLANU
(SYNTEZA)**

KATOWICE, MAJ 2024 r.

1. Założenia do planu

Celem prac w etapie 2 jest przygotowanie koncepcji planu, skupiającej się (na tym etapie prac) głównie na przeznaczeniu terenu, zasadach jego przyjmowania i podziału na rodzaje przeznaczenia terenu ze względu na podstawowe funkcje zabudowy – mieszkaniowe, usługowe, produkcyjne, techniczne, w tym uwzględniając rozwiązania w zakresie układu komunikacyjnego, a także terenów zieleni oraz przestrzeni publicznych.

Podstawą formułowania założeń do planu są decyzje w zakresie zasadniczych kwestii:

- stopnia i zakresu dalszego rozwoju zabudowy mieszkaniowej, nie tylko wielorodzinnej, w tym nie tylko intensywnej zabudowy osiedlowej, ale także niskiej zabudowy wielorodzinnej lub nawet jednorodzinnej;
- zapewnienia terenów zabudowy usługowej zaspokajających potrzeby mieszkańców, zarówno w zakresie dostępu do usług społecznych, w tym publicznych, związanych z ochroną zdrowia, edukacją, kulturą, kultem religijnym, jak i innych funkcji usługowo-handlowych;
- skali terenów, dla których można przyjąć elastyczne podejście w zakresie wielofunkcyjnego, zarówno usługowego, jak i mieszkaniowego przeznaczenia terenów, z zastrzeżeniem unikania wzajemnych konfliktów funkcjonalnych (funkcje usługowe powinny być podporządkowane minimalizowaniu wpływu na warunki zamieszkania);
- kształtowania strefy rozwoju gospodarczego, na podstawie istniejących, wielobranżowych, działalności zlokalizowanych w zachodniej części dzielnicy Obroki, przy uwzględnieniu również działalności produkcyjnych (ograniczonych rodzajowo i ze względu na potencjalne oddziaływanie);
- utrzymania terenów zieleni urządzonej służących mieszkańcom oraz innych terenów pełniących funkcje rekreacyjne lub wypoczynkowe (postulaty mieszkańców zgłaszane w ramach konsultacji społecznych), w tym zachowanie ogrodów działkowych lub ewentualne ich przekształcenie w zakresie zgodnym z kierunkami przyjętymi studium;
- rozbudowy systemu komunikacyjnego o nowe połączenia drogowe oraz ciągi pieszo-rowerowe (postulaty mieszkańców zgłaszane w ramach konsultacji społecznych) – zarówno wewnątrzosiedlowe, jak i zapewniające połączenie osiedla z pozostałymi częściami miasta, zwłaszcza w kierunku Załęża i Śródmieścia, ale też w kierunku Chorzowa.

Założenia planistyczne przedstawiono przestrzennie w formie trzech załączników graficznych (mapa w 3 sekcjach), które w sposób syntetyczny kolejno przedstawiają następujące zagadnienia:

1. Zachowanie stanu istniejącego.

Na załączniku graficznym (sekcja 1) wyznaczono tereny uznane za ważne elementy istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej w podziale na cztery grupy (pomijając układ drogowy – osobny pkt 6, sekcja 3): zespoły zabudowy mieszkaniowej, tereny usług, obszary zieleni urządzonej lub użytkowej oraz tereny obsługi komunikacji i infrastruktury technicznej.

Przeznaczenia terenu wyznaczone w koncepcji (później docelowo w projekcie planu) przede wszystkim odzwierciedlają istniejący status terenów przeznaczonych pod zabudowę (ewentualna zmiana stanu istniejącego mogłaby wiązać się ze skutki prawnymi i finansowymi – odszkodowania związane z ograniczeniem dotychczasowego użytkowania terenów). Potrzeba zachowania stanu istniejącego dotyczy też ukształtowanych układów zieleni, w tym ogrodów działkowych i lasu.

2. Uwzględnienie zróżnicowania funkcjonalnego.

Kolejnym założeniem, po samym zachowaniu stanu istniejącego, jest uwzględnienie jego zróżnicowania funkcjonalnego. Szczegółowe rozpoznanie struktury funkcjonalno-przestrzennej stanowi istotne uwarunkowanie dla kształtowania w otoczeniu nowych funkcji w sposób spójny i niekonfliktowy. W tym celu wymagane jest więc zidentyfikowanie istniejących rodzajów zabudowy i obszarów zieleni, ich form i funkcji użytkowych.

Na załączniku graficznym (sekcja 1) wyróżniono poszczególne rodzaje zabudowy i formy zieleni:

- zabudowa mieszkaniowa: wielorodzinna (dominująca forma), jednorodzinna (nieliczne układy);
- tereny usługowe: usługi publiczne lub społeczne o zasięgu lokalnym (osiedlowym); osiedlowe obiekty usługowo-handlowe; tereny sportu i rekreacji; usługi administracyjno-biurowe lub publiczne o randze ogólnomiejskiej; wielobranżowe działalności gospodarcze;
- tereny zieleni: miejskie place i skwery zieleni urządzonej; wewnątrzosiedlowe skwery rekreacyjne i wypoczynkowe; ogrody działkowe – zrzeszone jako ROD lub inne stowarzyszenia (pominięto ogrody o nieuregulowanym statusie); cmentarz; kompleks leśny;

3. Wskazanie obszarów wymagających podjęcia decyzji planistycznych.

Efektym wyodrębnienia istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej, w tym form i funkcji użytkowych (wyżej pkt 1 i 2) jest wykazanie pozostałych obszarów, które nie posiadają obecnie funkcji użytkowych lub ich obecne użytkowanie może (zgodnie ze studium) zostać zmienione. Na załączniku graficznym (sekcja 1) zidentyfikowano te obszary, uznając je za wymagające podjęcia decyzji planistycznych. W szczególności obszary te obejmują tereny niezagospodarowane i nieużytkowane, takie jak: tereny przemysłowe, będące pozostałością przebiegu dawnej kolei piaskowej, znajdujące się w rozwidleniu linii kolejowej czy tereny nieużytków budowlanych, które dawniej były zabudowane lub użytkowane. W większości przypadków na tych obszarach dominujący udział stanowią powierzchnie naturalnie zazielenione (głównie zadrzewione lub zakrzewione). Ponadto za obszary, które wymagają lub mogą wymagać (zgodnie ze studium) podjęcia decyzji planistycznych, uznano również grunty użytkowane obecnie wyłącznie rolniczo oraz niezrzeszone ogrody działkowe (nieuregulowany stan prawny i własnościowy).

Decyzje planistyczne dla zidentyfikowanych obszarów zasadniczo polegać będą na nadaniu im nowych funkcji użytkowych (przeznaczeń). Decyzje te mogą też ograniczać się do zachowania stanu istniejącego – przykładowo utrzymanie terenów rolnych lub zieleni naturalnej. W kolejnych punktach (również na kolejnych sekcjach załącznika graficznego) przybliżono trzy grupy najważniejszych zagadnień wymagających podjęcia decyzji planistycznych: kształtowanie systemu terenów zieleni, rozwój nowej zabudowy, rozbudowa układu drogowego.

4. Kształtowanie systemu terenów zieleni.

Jednym z ważniejszych działań planistycznych jest kształtowanie systemu terenów zieleni. Działania te koncentrują się na terenach zieleni urządzonej i naturalnej o charakterze publicznym lub ogólnodostępnym (pominięto ogrody działkowe i cmentarz), które wymagają zachowania (utrwalenia w ustaleniach planu miejscowego). Zauważalny jest mniejszy udział tego typu terenów w obrębie dzielnicy Obroki (mimo przedstawionego na mapie terenu zrewitalizowanego Stawu Kozubek – poza granicą planu) w stosunku do Osiedla Witosa. Stanowi to wskazanie do zwiększenia udziału zieleni urządzonej bliżej układu osadniczego dzielnicy Obroki.

Na załączniku graficznym (sekcja 2) zobrazowano główne powiązania między terenami zieleni, jako ciągi zielone, piesze, rowerowe, albo w formie terenów zieleni (docelowo ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi), albo jako ciągi pieszo-rowerowe w pasach drogowych lub wzdłuż dróg.

Za ważne tereny zieleni – miejsca docelowe, uznaje się: Plac Św. Herberta, Staw Kozubek, kompleks leśny (ewentualnie lasy po południowej stronie autostrady, która jednak stanowi istotną barierę dla swobodnego przejazdu rowerowego). Główne osie powiązań opierają się na wykorzystaniu terenów po dawnej kolei piaskowej – kierunek wschód-zachód oraz wzdłuż ulicy Witosa do Placu Św. Herberta – kierunek północ-południe. Teren po dawnej kolei piaskowej mógłby być wykorzystany w większym stopniu jako spójny ciąg komunikacyjny nasycony zielenią, jednak szansa ta została ograniczona od strony wschodniej (realizacja nowej zabudowy wielorodzinnej). Problemem jest również wąski odcinek wzdłuż ul. Obroki, od ul. Dulęby do Stawu Kozubek – jako rekompensatę proponuje się nowy ciąg pieszo-rowerowy od ul. Dulęby do Stawu Kozubek, między terenem zakładu „Gonar” a terenem XV Liceum Ogólnokształcącego).

Nowe regulacje planistyczne dotyczące terenów zieleni obejmują (sekcja 2):

- (1) Park przy ul. Dulęby w miejscu dawnego parku przy kopalni „Kleofas” (istotnym uwarunkowaniem ograniczającym wyłącznie parkowy, zadrzewiony, charter zieleni są ustalenia obowiązującego planu, które dopuszczają również sytuowanie budynku usługowego);
- (2) Zachowanie zieleni naturalnej, w tym zadrzewień w rejonie ul. Grabskiego (między zabudowaniami osiedla a ogrodami działkowymi ROD „Nadzieja”);
- (3) Zachowanie zieleni naturalnej, w tym zadrzewień w rejonie ul. Barlickiego (między zabudowaniami osiedla a korytarzem autostrady A4);
- (4) Realizacja skwerów po obu stronach przejścia pod ul. Witosa w śladzie dawnej kolei piaskowej (rezerwa w celu swobodnego rozprowadzenia krzyżujących się dróg rowerowych).

5. Rozwój nowej zabudowy.

Kolejne istotne decyzje planistyczne dotyczyć będą rozwoju nowej zabudowy. Uwzględniając ustalenia studium, kontekst otoczenia oraz zdiagnozowane potrzeby na załączniku graficznym (sekcja 2) wskazano trzy zasadnicze grupy związane z rozwojem zabudowy.

Zwiększenie potencjału strefy gospodarczej:

- (1) Nowe tereny usług lub produkcji w rejonie ul. Obroki (do rozważenia wzmocnienie układu komunikacyjnego do obsługi nowych generatorów ruchu);
- (2) Nowe tereny usług bez produkcji – obszar między terenem MPGK a granicą z Chorzowem (za rozwojem zabudowy w tym miejscu przemawia możliwość wykorzystania nowego układu drogowego – dostęp do ul. Obroki i docelowo do ul. Kollmana w Chorzowie);
- (3) Rozwój odnawialnych źródeł energii słonecznej (OZE) uwzględniając wydane decyzje WZ dopuszczające instalacje fotowoltaiczne na części gruntu rolnego od północnej strony kompleksu leśnego (do rozważenia wskazanie całego terenu rolnego pod instalacje OZE);

Nowa zabudowa mieszkaniowa lub usługowa:

- (1) Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, jako uzupełnienie struktury osiedlowej (terenu przy ul. Witosa, po Katowickim Przedsiębiorstwie Instalacji Sanitarnych);
- (2) Aktywizacja funkcji usługowych lub mieszkaniowych w rejonie skrzyżowania ul. Obroki i z ul. Dulęby – na wskazanym obszarze znajdują się, na niewielkiej powierzchni, wymieszane obiekty usługowe i mieszkaniowe, których połączenie w ramach jednego terenu przysłuży się nadania temu fragmentowi dzielnicy miejskiego charakteru (po przeciwnej stronie ul. Obroki, na podstawie obowiązującego planu, również wyznaczony jest teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (2MW/U).
- (3) Nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinnna na zakończeniu ul. Grabskiego w rejonie ROD

„Nadzieja” - teren stanowi konsekwencję uwzględnienia wydanej decyzji WZ oraz wniosku o pozwolenie na budowę, przy nawiązaniu do możliwości wynikających z ustaleń studium).

Potencjalne tereny usług lub zieleni:

- (1) Rozbudowa funkcji sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej – zabezpieczenie terenów pod ewentualne zwiększenie potencjału terenów sportu i rekreacji w sąsiedztwie XV Liceum Ogólnokształcącego lub jako urządzenie dodatkowych terenów zieleni urządzonej w sąsiedztwie planowanego odtworzenia parku przy ul. Dulęby (teren objęty obowiązującym planem ustalającym wykorzystanie głównie na cele usług sportu i rekreacji z możliwością sytuowania budynków o łącznej powierzchni zabudowy nie większej niż 3 000 m²);
- (2) Zwiększenie potencjału obiektów usługowo-handlowych lub terenów sportu, rekreacji i zieleni wypoczynkowej (zachodni fragment osiedla w rejonie ul. Grabskiego) – intencją jest wskazanie nowego miejsca pod ewentualny rozwój osiedlowych obiektów usługowych wraz z zielenią urządzoną, które uzupełniałyby brak usług handlu lub gastronomii, po tej stronie osiedla, biorąc również pod uwagę powstanie nowych budynków wielorodzinnych w sąsiedztwie;
- (3) Nowe funkcje sportowe, rekreacyjne lub wypoczynkowe albo zarezerwowanie terenów dla powiększenia ogrodów działkowych – szansę na użytkowe wykorzystanie tego terenów dają ustalenia studium, przy czym funkcje mogą być ograniczone np. do usług sportu i rekreacji; zakłada się również, że teren może być wykorzystany jako powiększenie ogrodów działkowych lub zrekomensowanie powierzchni ogrodów zajętych pod inne funkcje.

6. Rozbudowa układu drogowego.

Istotną wytyczną, uzależniającą w niektórych przypadkach decyzje planistyczne związane z rozwojem nowej zabudowy (wyżej pkt 5), jest rozbudowa układu drogowego. Przewidując wzrost natężenia ruchu wywołany nowymi generatorami ruchu, jakimi będą powiększone tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, ewentualnie produkcyjnej, powinno się zadbać o wyznaczenie nowych powiązań drogowych.

Zakłada się następujące (uznane za istotne) nowe połączenia drogowe (sekcja 3):

- (1) Droga od ronda w skrzyżowaniu ulic Witosa i Rataja docelowo przebiegająca w kierunku zachodnim do ul. Kollmana w Chorzowie, z połączeniem ulic Dulęby i Grabskiego – droga ma stanowić też zabezpieczenie powiązań pieszo-rowerowych w kierunku zachodnim (połączenie z ul. Kollmana) oraz na wschód (w ciągu ulic Rataj i Michejdy do ul. Bocheńskiego);
- (2) Droga zapewniająca dostęp do strefy gospodarczej „Obroki” od strony ul. Kollmana i ul. Witosa (między drogą opisaną w pkt 2 a ulicami Obroki i Kurta Adlera) – droga wykorzystująca planowane połączenie ul. Witosa i ul. Kollmana przebiegająca w kierunku północnym do skrzyżowania ul. Obroki z ul. Kurta Adlera;
- (3) Droga łącząca odrębne odcinki ul. Obroki, jako usprawnienie obsługi strefy gospodarczej „Obroki” – stanowi południowo-zachodnie spięcie obu odcinków ul. Obroki: głównego – przebiega w kierunku Chorzowa do ul. Kurta Adlera oraz pobocznego – dojazd (m.in.) do zakładu „Gonar” i bazy MPGK;
- (4) Droga pomiędzy ul. Witosa a ul. Dulęby, zapewniająca dostęp do nowych terenów zabudowy oraz aktywizująca możliwość swobodnego połączenia pieszo-rowerowego (do parku przy ul. Dulęby i dalej do stawu Kozubek) – obecnie jest to jedynie droga wewnętrzna do terenów usługowych, natomiast kategoria tej drogi powinna być publiczna, ze względu na realizację nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej od strony ul. Witosa (na terenie po Katowickim Przedsiębiorstwie Instalacji Sanitarnych).

Na załączniku graficznym (sekcja 3) pokazano również (jako element informacyjny) potencjalny korytarz przebiegu drogi łączącej Drogową Trasę Średnicową (DTS) z autostradą A4, przewidywany w ustaleniach Strategii Rozwoju Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii na lata 2022–2027 z perspektywą do 2023 r. – element przedłużenia drogi S11 od węzła Piekary Śląskie na autostradzie A1 do węzła Osiedle Witosa na autostradzie A4 w Katowicach. Przebieg tej drogi uznaje się jedynie za jeden z rozważanych wariantów, który dla obszaru miasta Katowice nie jest optymalny i w pełni akceptowalny, w tym również ze względu na zbliżenie do Osiedla Witosa. Nie mniej ujawniony w oficjalnym dokumencie Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii przebieg tej drogi, do czasu wypracowania przebiegu akceptowalnego dla miasta Katowice, stanowi uwarunkowanie planistyczne.

Przyjmowane w planie regulacje planistyczne, zwłaszcza w zakresie przeznaczenia terenów, będą określane na podstawie ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta (uchwała nr XXI/483/12 Rady Miasta Katowice z dnia 25 kwietnia 2012 r., zmieniona uchwałą Nr LXIV/1330/23 z dnia 25 maja 2023 r. w sprawie zmiany nr 1.). Plan miejscowy – do czasu opracowania nowego dokumentu planistycznego, jakim będzie plan ogólny gminy – ma być zgodny ze studium i nie może naruszać jego ustaleń. W granicach obszaru planu studium określa obszary o różnych kierunkach przeznaczenia terenów, które w ujęciu syntetycznym można podzielić na kilka stref:

- strefa mieszkaniowa zasadniczej struktury Osiedla Witosa wraz ze wschodnią częścią Obroków (na wschód od ul. Witosa) ma rozwijać się, przyjmując za podstawowe kierunki przeznaczenia zabudowę mieszkaniową wielorodzinną średniowysoką i wysoką (obszary MW) – strefa ta ma być uzupełniana terenami zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej, głównie koncentrowane w ramach wyznaczonych w studium obszarów U/ZU, ale również jako dopuszczalne kierunki dla obszarów MW (należy preferować usługi o charakterze społecznym i zaspokajające potrzeby mieszkańców oraz dbać o zachowanie terenów zieleni urządzonej);
- strefa gospodarcza w zachodniej części dzielnicy Obroki ma rozwijać się, przyjmując za podstawowe kierunki przeznaczenia zabudowę usługową oraz ograniczone funkcje produkcyjne (usługi produkcyjne, produkcja nieuciążliwa) – należy ograniczać działalności uciążliwe oraz obniżające walory ekonomiczne i atrakcyjność obszarów;
- strefa wielofunkcyjna, znajdując się między wschodnią strefą mieszkaniową dzielnicy Obroki a zachodnią strefą gospodarczą, może być kształtowana w ramach obszarów zabudowy usługowo-mieszkaniowej (Um) oraz obszarów zabudowy usługowej z zielenią urządzoną (U/Zu);
- strefa funkcji rekreacyjnych i wypoczynkowych obejmuje przede wszystkim obszar leśny (ZL) oraz obszary zieleni o funkcji rekreacyjnej (Zu) – podstawowe wykorzystanie obszaru ZL jest ograniczone wyłącznie do lasów, co nie wyklucza funkcjonowania lasu jako parku leśnego, natomiast obszary Zu oprócz terenów zieleni, w tym urządzonej i ogrodów działkowych, mogą być wykorzystane na potrzeby usług sportu i rekreacji.

2. Przeznaczenia terenu

2.1. Ogólne zasady przeznaczania terenów

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, na obecnym etapie prac przewiduje się wyznaczenie w ramach koncepcji planu następujących grup terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ.** Dominują głównie tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy niewielkim udziale zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Skala i zakres tych przeznaczeń odzwierciedla głównie stan istniejący, ale zakłada się możliwość wyznaczenia nowych terenów mieszkaniowych wielorodzinnych zgodnie ze studium (np. na zachód od osiedla w rejonie ul. Grabskiego) oraz przy uwzględnieniu istniejących decyzji administracyjnych lub uchwał w sprawie ustalenia lokalizacji inwestycji mieszkaniowej (np. nowe osiedla w rejonie dawnego przebiegu kolei piaskowej przy ul. Rataja).
- 2. TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ LUB USŁUG.** Elastyczne rozwiązania w zakresie terenów mieszanych – mieszkaniowo-usługowych, w tym mogących stanowić alternatywne przeznaczenia (wyłącznie mieszkaniowe albo wyłącznie usługowe) przewiduje się w trzech terenach: dla terenu po Katowickim Przedsiębiorstwie Instalacji Sanitarnych „KAPIS” na zachód od ul. W. Witosa (uzupełnienie tkanki osiedlowej), dla budynków biurowych przy ul. Kossutha (nawiązanie do przekształcającego się w sąsiedztwie terenu usługowego na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – nowa inwestycja TBS), dla kwartału zabudowy przy skrzyżowaniu ulic Obroki i Dulęby, gdzie już znajdują się wymieszane funkcje usługowe i mieszkaniowe (nadanie miejskiego charakteru zabudowie wzdłuż ul. Obroki).
- 3. TERENY USŁUG.** Tereny usługowe związane są głównie z zachowaniem stanu istniejącego, zawężając przeznaczenia niektórych terenów do konkretnych rodzajów usług: edukacji (szkoły, przedszkola), zdrowia i pomocy społecznej (przychodnie, poradnie), kultury i rekreacji (dom kultury, biblioteka), sportu i rekreacji (boiska typu “Orlik” lub inne miejsca rekreacji czynnej), kultu religijnego (zespół kościoła parafii rzymskokatolickiej). Wyznacza się też inne skonkretyzowane rodzaje terenów usługowych np. biurowych i administracji, usług handlu lub gastronomii. Specyficznym przeznaczeniem charakteryzuje się teren usług lub punktu selektywnego zbierania odpadów komunalnych odwołujący się do terenu Miejskiego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej. Przewiduje się również przypadki terenów, które nie będą miały skonkretyzowanego rodzaju usług – możliwe do zagospodarowania jako szeroko pojęte tereny usług wielobranżowych, z zastrzeżeniem unikania zestawienia na jednym terenie usług wzajemnie konfliktowych.
- 4. TERENY USŁUG LUB ZIELENI.** Ta grupa terenów wynika z zabezpieczenia rezerw zarówno pod rozwój funkcji usługowych, w dwóch przypadkach zawężonych do usług sportu i rekreacji, jak i zieleni urządzonej lub ogrodów działkowych (jeden przypadek dotyczący ewentualnej rezerwy w sąsiedztwie terenów ROD „Nadzieja”). Zasadniczo przeznaczenia tych terenów będą alternatywne – mogą być wyłącznie usługowe albo wyłącznie związane z zielenią urządzonej lub ogrodami działkowymi. Nie wyklucza się jednak ustalenia w projekcie planu zasady, że w przypadku realizacji wyłącznie usług, istotny ma być też udział powierzchni zieleni urządzonej lub użytkowanej na potrzeby rekreacji i wypoczynku.
- 5. TERENY USŁUG LUB PRODUKCJI.** Ten rodzaj terenów wielobranżowych działalności gospodarczych głównie może być zarezerwowany dla terenów znajdujących się w zachodniej części dzielnicy Obroki (na północ od śladu dawnej kolei piaskowej, do granicy z Chorzowem) – umownie obszar nazwany strefą gospodarczą „Obroki”. Ukierunkowanie przeznaczenia na

potrzeby usługowe lub produkcyjne zostało potwierdzone w studium. Zasadniczo zakłada się, że zamierzenia inwestycyjne oraz prowadzona działalność nie będzie mogła stwarzać ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie emisji zanieczyszczeń powietrza, hałasu i wibracji oraz pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne.

- 6. TEREN PRODUKCJI ENERGII – ELEKTROWNIA SŁONECZNA.** Teren odzwierciedlający wydane decyzje o warunkach zabudowy dotyczące instalacji fotowoltaicznych na części gruntu rolnego od północnej strony kompleksu leśnego.
- 7. TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ.** Tereny zieleni urządzonej obejmują głównie istniejące publiczne (miejskie) place lub skwery (Plac św. Herberta, Skwer im. Rotmistrza Witolda Pileckiego, Skwer im. Danuty Siedzikówny „Inki”, Skwer Ofiar Tragedii 1896 r. w Kopalni „Kleofas”) oraz teren przewidziany pod realizację parku przy nowym domu kultury, a także inne znaczące układy zieleni osiedlowej wymagające zachowania lub urządzenia – dotyczy np. utworzenia parku przy ul. Dulęby, przekształcenia w park osiedlowy terenu zadrzewień w rejonie ul. Barlickiego, adaptowania na cele zieleni miejskiej pasów zadrzewień wzdłuż południowej strony ul. Obroki (od ul. Pukowca do ul. Dulęby), utworzenia skwerów po obu stronach przejścia pod ul. Witosa w śladzie dawnej kolei piaskowej. Koncepcja wyznacza również inne mniejsze tereny zieleni urządzonej w rejonie istniejących terenów usług osiedlowych lub w rejonie skrzyżowań dróg publicznych. System układów zieleni urządzonej (oprócz samych wydzielonych terenów przeznaczonych na ten cel) uzupełniają strefy ochrony istotnych układów zieleni urządzonej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na mapie koncepcji planu symbolami „zu” (istotne wewnątrzosiedlowe skwery wypoczynkowe). Zakłada się również, że teren zieleni urządzonej wyznaczony w miejscu Placu Św. Herberta może być powiązany z możliwością ustalenia równoległe przeznaczenia pod teren placu lub rynku (KOR), ponadto w ramach placu może być dopuszczona możliwość realizacji funkcji usługowych (gastronomii lub kultury), w tym jako budynki (nawiązanie do istniejącej niedawno zabudowy w zachodnio-północnym narożniku placu). Natomiast teren zieleni urządzonej wyznaczony na potrzeby parku przy ul. Dulęby może być powiązany z możliwością realizacji funkcji usługowych (gastronomii, oświaty, kultury i sportu), w tym jako budynki – nawiązanie do ustaleń dotychczas obowiązującego planu miejscowego, który dopuszcza realizację wielofunkcyjnych obiektów kubaturowych, których główną funkcją byłyby usługi oświaty, kultury i sportu pod warunkiem, że: łączna powierzchnia zabudowy nie może być większa niż 3 000 m², a wysokość zabudowy ograniczona do 3 kondygnacji.
- 8. TERENY ZIELENI NATURALNEJ.** Koncepcja planu przewiduje również pozostawienie części terenów w formie naturalnie ukształtowanej zieleni, które nie muszą lub nawet nie powinny być urządzone w większym zakresie kompozycyjnym – wystarczającym ustaleniem może być dopuszczenie kształtowania ścieżek pieszych i rowerowych. Do tej grupy terenów zaliczono w szczególności obszar zadrzewień znajdujący się na zachód od zabudowań osiedla przy ul. Grabskiego i Kwiatkowskiego (między osiedlem a ogrodami działkowymi ROD „Nadzieja”). Tereny zieleni naturalnej wyznaczone są również w śladzie przewidywanego (Strategia GZM) korytarza drogi tranzytowej łączącej DTŚ z A4 oraz pomiędzy zabudową przy ul. Kossutha a granica planu (jako izolacja od funkcji mogących powstać w sąsiedztwie planu).
- 9. TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH.** Wyznaczone w celu zachowania tych ogrodów działkowych, które mają sformalizowany status prawny (zrzeszone jako ROD „Nadzieja” i ROD „Gonar” oraz Stowarzyszenie Przyjaciół Ogrodów „Kleofas”). Pozostałe tereny ogrodów działkowych niezrzeszonych mogą być wykorzystane na inne cele, zgodnie z ustaleniami studium. Dotyczy to zwłaszcza terenu na północ od ul. Reja, który podlega w ostatnich latach przekształceniom i wymaga nadania nowych funkcji, w tym służących mieszkańcom – takich jak komunikacje piesza, rowerowa, parkingi, ciągi zieleni urządzonej. Nie przewiduje się również

utrzymania fragmentu ogrodów działkowych w zachodniej części obszaru, położonych na działce prywatnej, przy granicy z Chorzowem (stanowią nieformalne powiększenie ROD „Słońce” w Chorzowie, położonych bezpośrednio przy granicy planu).

- 10. TEREN CMENTARZA.** Wyznaczenie terenu cmentarza jest odzwierciedleniem stanu istniejącego, związanego z niedawno wybudowanym cmentarzem przy parafii wyznaniowej.
- 11. TEREN LASU.** Wyznaczony teren lasu stanowi ochronę istniejących gruntów leśnych w zarządzie PGL Lasy Państwowe.
- 12. TERENY ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY.** W zachodniej części obszaru planu (między kompleksem leśnym a przebiegiem dawnej kolei piaskowej) znajdują się istniejące grunty rolne. Na obecnym etapie prac proponuje się utrwalić te grunty rolne, z wyjątkiem fragmentu przeznaczonego pod produkcję energii słonecznej (PEF). Można również rozważyć wykorzystanie w całości tych gruntów rolnych na potrzeby instalacji fotowoltaicznych.
- 13. TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM.** Teren obejmuje istniejące zabudowania, których geneza związana jest z uprawianiem gruntów rolnych, o których mowa w pkt 12.

2.2. Wymogi przyjmowania przeznaczeń w planie

Ustalając przeznaczenia terenów na poszczególne cele, stosuje się rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rozporządzenie to w załączniku nr 1 określa szczegółowe zasady i wymogi przyjmowania w planie miejscowym przeznaczeń terenów. Dotyczą one stosowania symboli, nazw i oznaczeń graficznych dotyczących przeznaczenia terenów oraz standardów ich stosowania, które w szczególności określają:

- 1) w celu ustalenia przeznaczenia terenu stosuje się klasę przeznaczenia terenu, zwaną dalej „klasą”, określoną w poziomie pierwszym, drugim lub trzecim tabeli. W celu ustalenia przeznaczenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej, komunikacji oraz rolnictwa stosuje się wyłącznie poziom drugi lub trzeci;*
- 2) klasę 12 N – teren niesklasyfikowany stosuje się wyłącznie w przypadku braku możliwości zastosowania jakiegokolwiek z poziomów klas od 1 do 11. Doprecyzowanie przeznaczenia następuje wyłącznie w części tekstowej projektu planu miejscowego;*
- 3) symbole, nazwy i oznaczenia graficzne klas stosowanych w projekcie planu miejscowego przyjmuje się zgodnie z wartościami określonymi w tabeli, przy czym nazwy wyszczególnia się wyłącznie w legendzie części graficznej oraz w części tekstowej projektu planu miejscowego. W symbolu nie stosuje się kodów określonych w tabeli;*
- 4) dopuszcza się określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych poziomów określonych w tabeli, przy czym w przypadku zastosowania trzech klas: zastosowane klasy są realizowane łącznie lub zamiennie; symbole oddziela się łącznikiem, a kolejność symboli dostosowuje się według kolejności klas określonej w tabeli; nazwy klas oddziela się spójnikiem „lub”, a kolejność nazw dostosowuje się według kolejności symboli.*
- 5) określenia nazw klas przeznaczeń uzupełniających oraz wykluczanych dokonuje się w części tekstowej projektu planu miejscowego zgodnie z wartościami określonymi w tabeli.*

Zakładając przewidywane rodzaje przeznaczenia terenu mogące być ustalone w planie miejscowym dla obszaru w rejonie ulic Obroki i Wincentego Witosa – zgodnie z koncepcją planu obrazowaną na załączniku graficznym do etapu 2 (mapa w skali 1:2500), proponuje się następujące regulacje w zakresie przeznaczeń terenu, w tym uzupełniających i wykluczonych:

TEREN		MN. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNOORODZINNEJ	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)	
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, szeregowa lub grupowa (wykluczenie zabudowy wolnostojącej)	
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia	
	Usługi rzemieślnicze	Lokale w budynku jednorodzinnym – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym	
	Usługi biurowe i administracji		
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej		
	Obsługa komunikacji: parking, garaże	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne	
	Zieleń urządzona	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym	
Infrastruktura techniczna			
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana	
	Usługi: handlu, handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, gastronomii, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale	
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty	

TEREN		MW. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)	
	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca	
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia	
	Usługi handlu	Lokale w parterze budynku wielorodzinnego – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym	
	Usługi rzemieślnicze		
	Usługi biurowe i administracji		
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej		
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne	
	Komunikacja pieszo-rowerowa	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne	
	Obsługa komunikacji: parking		
Zieleń urządzona	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym, w tym utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń		
Infrastruktura techniczna			
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana	
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, gastronomii, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale	
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty wolnostojące – nie dotyczy garaży w budynku wielorodzinnym	
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty	

TEREN	MW-U. TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUG	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca
	Usługi biurowe i administracji	Zabudowa wolnostojąca, przy ograniczeniu mieszkania w jednym budynku lokali mieszkaniowych z usługowymi
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej	
	Usługi nauki, edukacji,	
	Usługi turystyki, sportu i rekreacji	
Usługi kultury i rozrywki		
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi handlu	Lokale w parterze budynku wielorodzinnego – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi rzemieślnicze	
	Usługi gastronomii	
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	
	Komunikacja pieszo-rowerowa	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Obsługa komunikacji: parking	
	Zieleń urządzona	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym, w tym utrzymanie istniejących obiektów i urządzeń
Infrastruktura techniczna		
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty wolnostojące – nie dotyczy garaży w budynku wielorodzinnym lub usługowym
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	UH. TEREN USŁUG HANDLU	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi handlu	Zabudowa
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi rzemieślnicze (ograniczone)	Zabudowa lub lokale w budynku usług handlu – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym, w tym ograniczenia dla usług rzemieślniczych
	Usługi biurowe i administracji	
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej	
	Usługi gastronomii	
	Usługi sportu i rekreacji	
	Usługi kultury i rozrywki	
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Zieleń urządzona	
Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone	

		przeznaczeniem wykluczonym
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, nauki, edukacji, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego;	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Usługi rzemieślnicze w zakresie warsztatów naprawczych i wytwórczych	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty wolnostojące – nie dotyczy garaży w budynku usługowym
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	UH-UA. TEREN USŁUG HANDLU LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi handlu	Zabudowa
	Usługi biurowe i administracji	
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi rzemieślnicze (ograniczone)	Zabudowa lub lokale w budynku usług handlu, biurowych i administracyjnych – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym, w tym ograniczenia dla usług rzemieślniczych
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej	
	Usługi nauki, edukacji, sportu i rekreacji	
	Usługi gastronomii, kultury i rozrywki	
	Usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego	
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Zieleń urządzona	
Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym	
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, kultu religijnego	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Usługi rzemieślnicze w zakresie warsztatów naprawczych i wytwórczych	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty wolnostojące – nie dotyczy garaży w budynku usługowym
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	UZ. TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej	Zabudowa
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi handlu	Lokale w budynku usług zdrowia i pomocy społecznej – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi biurowe i administracji	
	Usługi nauki, edukacji, sportu i rekreacji	

	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne.
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Zieleń urządzona	
	Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty wolnostojące – nie dotyczy garaży w budynku usługowym
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	UZ-UA. TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej	Zabudowa
	Usługi biurowe i administracji	
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi nauki, edukacji, sportu i rekreacji	Lokale w budynku usług zdrowia i pomocy społecznej lub usług biurowych i administracji – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego	
	Usługi handlu	Lokale w innym budynku usług – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi gastronomii	
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Zieleń urządzona	
	Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki, kultu religijnego,	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty wolnostojące – nie dotyczy garaży w budynku usługowym
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	UN-UA. TEREN USŁUG NAUKI LUB USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi nauki	Zabudowa
	Usługi biurowe i administracji	

Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej	Usługi edukacji, sportu i rekreacji Usługi kultury i rozrywki Usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego
Usługi handlu		
Usługi gastronomii		
Usługi rzemieślnicze		
Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Utrzymanie istniejących budynków lub obiektów – zakaz nowej zabudowy
Komunikacja drogowa wewnętrzna	Komunikacja pieszo-rowerowa	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
Obsługa komunikacji: parking		
Zieleń urządzona		Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
Infrastruktura techniczna		Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty wolnostojące – nie dotyczy utrzymania istniejących garaży oraz garaży w budynku usługowym
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	UE. TEREN USŁUG EDUKACJI	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
		Usługi edukacji
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi sportu i rekreacji	Zabudowa lub lokale w budynku usług edukacji – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej	
	Usługi nauki	
	Usługi kultury i rozrywki	
	Usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego	
	Usługi handlu	Lokale w innym budynku usług – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi gastronomii	
	Usługi rzemieślnicze	Utrzymanie istniejących budynków lub obiektów – ograniczenie nowych funkcji wyłącznie do lokali
	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	Utrzymanie istniejących budynków lub obiektów – zakaz nowej zabudowy
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Zieleń urządzona	

	Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, kultu religijnego	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty wolnostojące – nie dotyczy utrzymania istniejących garaży oraz garaży w budynku usługowym
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	US. TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi sportu i rekreacji	Zabudowa lub ograniczenie wyłącznie do otwartych obiektów sportowych
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi kultury i rozrywki	Zabudowa lub ograniczenie wyłącznie do otwartych obiektów sportowych
	Usługi edukacji	
	Usługi handlu	Lokale w innym budynku usług – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi gastronomii	
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Zieleń urządzona	
Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym	
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	UK. TEREN USŁUG KULTURY I ROZRYWKI	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi kultury i rozrywki	Zabudowa
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi sportu i rekreacji	Zabudowa lub ograniczenie wyłącznie do otwartych obiektów sportowych
	Usługi edukacji	
	Usługi handlu	Lokale w innym budynku usług – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi gastronomii	
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
Komunikacja pieszo-rowerowa		

	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Zieleń urządzona	
	Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	UR. TEREN USŁUG KULTU RELIGIJNEGO	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi kultu religijnego <i>(przeznaczenie obejmuje funkcje wynikające z przepisów o związkach wyznaniowych)</i>	Zabudowa
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi edukacji	Lokale w innym budynku usług – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi handlu	
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Zieleń urządzona	
Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym	
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	UA. TEREN USŁUG BIUROWYCH I ADMINISTRACJI	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi biurowe i administracji	Zabudowa
Przeznaczenia uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi turystyki	Zabudowa lub lokale w budynku usług biurowych i administracji – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi zdrowia i pomocy społecznej	
	Usługi nauki, edukacji	
	Usługi sportu i rekreacji	
Usługi kultury i rozrywki		

	Usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego	
	Usługi handlu, rzemieślnicze, gastronomii	Lokale w innym budynku usług – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Zieleń urządzona	
	Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego,	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty wolnostojące – nie dotyczy garaży w budynku usługowym
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	U. TEREN USŁUG	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi (ograniczone przeznaczeniem wykluczonym)	Zabudowa lub tereny bez zabudowy. Przeznaczenie terenu obejmuje usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji
Przeznaczenia uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Składy i magazyny	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
Infrastruktura techniczna, w tym gospodarowanie odpadami	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym	
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, kultu religijnego,	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Infrastruktura techniczna: obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, składowiska i spalarnie odpadów,	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	U-ZP. TEREN USŁUG LUB ZIELENI URZĄDZONEJ	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi (ograniczone przeznaczeniem wykluczonym)	Zabudowa z dużym udziałem zieleni urządzonej. Przeznaczenie terenu obejmuje usługi w zakresie: handlu, turystyki, gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki.
	Zieleń urządzona	
Przeznaczenia uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	

	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	US-ZP. TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB ZIELENI URZĄDZONEJ	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi sportu i rekreacji	Zabudowa lub ograniczenie wyłącznie do otwartych obiektów sportowych
	Zieleń urządzona	
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi kultury i rozrywki	Zabudowa lub ograniczenie wyłącznie do otwartych obiektów sportowych
	Usługi edukacji	
	Usługi handlu	Lokale w innym budynku usług – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi gastronomii	
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	US-ZD. TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI LUB OGRODÓW DZIAŁKOWYCH	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi sportu i rekreacji	Zabudowa lub ograniczenie wyłącznie do otwartych obiektów sportowych
	Ogrody działkowe	
Przeznaczenie	Funkcja dopuszczona dla US (nie ZD)	Forma dopuszczenia dla US (nie ZD)
	Usługi kultury i rozrywki	Zabudowa lub ograniczenie wyłącznie do

uzupełniające	Usługi edukacji	otwartych obiektów sportowych
	Usługi handlu	Lokale w innym budynku usług – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Usługi gastronomii	
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Komunikacja pieszo-rowerowa	
	Obsługa komunikacji: parking	Tereny (działki) lub obiekty – związane z zabudową lub niezależne, ogólnodostępne
	Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślnicze, turystyki, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Garaże	Tereny, budynki lub inne obiekty
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	U-P. TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi <i>(ograniczone przeznaczeniem wykluczonym)</i>	Zabudowa lub tereny bez zabudowy. Przeznaczenie terenu obejmuje usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, nauki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji.
	Produkcja <i>(ograniczone przeznaczeniem wykluczonym)</i>	Zabudowa lub tereny bez zabudowy. Przeznaczenie terenu obejmuje produkcję i magazynowanie energii (z wyjątkiem elektrowni wiatrowych) oraz składy i magazyny.
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Usługi gastronomii	Lokale w innym budynku usług – usługi ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Obsługa komunikacji: parking	
Przeznaczenie wykluczone	Infrastruktura techniczna, w tym gospodarowanie odpadami	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym
	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego,	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Produkcja przemysłowa w zakresie: zakładów górniczych i wydobywania, wytwarzania i przetwarzania koksu i produktów rafinacji ropy naftowej oraz produkcji: cementu, wapna i gipsu, materiałów wybuchowych i amunicji, wyrobów z asfaltu, w tym mieszanek mineralno-asfaltowych, emulsji, lepiszczy i asfaltów modyfikowanych, skór	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
Infrastruktura techniczna: obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, składowiska i spalarnie odpadów,	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty	

TEREN	U-IOP. TEREN USŁUG LUB PUNKTU SELEKTYWNEGO ZBIERANIA ODPADÓW	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Usługi (ograniczone przeznaczeniem wykluczonym)	Zabudowa lub tereny bez zabudowy. Przeznaczenie terenu obejmuje usługi: handlu, rzemieślnicze, turystyki, nauki, bezpieczeństwa i porządku publicznego, biurowe i administracji.
	Punkt selektywnego zbierania odpadów	Zabudowa lub tereny bez zabudowy.
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Obsługa komunikacji: parking	
Infrastruktura techniczna, w tym gospodarowanie odpadami	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym	
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Usługi: handlu wielkopowierzchniowego, zdrowia i pomocy społecznej, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego,	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty, lokale
	Infrastruktura techniczna: obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, składowiska i spalarnie odpadów,	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

TEREN	PEF. TEREN PRODUKCJI ENERGII – ELEKTROWNIA SŁONECZNA	
Przeznaczenie terenu	Funkcja podstawowa	Forma szczegółowa (do rozważenia)
	Produkcja energii – elektrownia słoneczna	Zabudowa lub tereny bez zabudowy..
Przeznaczenie uzupełniające	Funkcja dopuszczona	Forma dopuszczenia
	Komunikacja drogowa wewnętrzna	Tereny (działki) lub obiekty – niezależne, jako funkcje ogólnodostępne
	Obsługa komunikacji: parking	
Infrastruktura techniczna	Tereny, obiekty i urządzenia ograniczone przeznaczeniem wykluczonym	
Przeznaczenie wykluczone	Funkcja zakazana	Forma zakazana
	Garáže	Tereny, budynki lub inne obiekty
	Infrastruktura techniczna: gazownictwa, obsługi produktów naftowych, ujęć wody i obiektów uzdatniania wody, oczyszczalni ścieków, gospodarowania odpadami.	Tereny (działki), budynki lub inne obiekty

Pozostałe tereny zawarte w koncepcji planu mają charakter jednofunkcyjny, stąd nie wymagają (na obecnym etapie prac) szczegółowego rozpisania przeznaczenia terenu – dotyczy: KD – teren komunikacji drogowej publicznej; KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej; KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej; KK – teren komunikacji kolejowej i szynowej; KOG – teren obsługi komunikacji: teren garażu; KOP – teren obsługi komunikacji: teren parkingu; IE – teren elektroenergetyki; IGS – teren gazownictwa: teren stacji gazowej; RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy; RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem; L – teren lasu; ZN – teren zieleni naturalnej; ZP – teren zieleni urządzonej; ZD – teren ogrodów działkowych; CC – teren cmentarza czynnego.

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE
ETAP 2. KONCEPCJA PLANU (SYNTEZA)

1. **Mapa: Założenia planistyczne – sekcja 1**
2. **Mapa: Założenia planistyczne – sekcja 2**
3. **Mapa: Założenia planistyczne – sekcja 3**
4. **Mapa: Koncepcja planu – projekt przeznaczenia terenów (skala 1 : 2 500)**

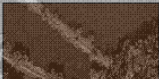



MPZP W REJONIE ULIC OBROKI I WINCENTEGO WITOSA



GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO

ZAŁOŻENIA PLANISTYCZNE - SEKCJA 1


1. ZACHOWANIE STANU ISTNIEJĄCEGO

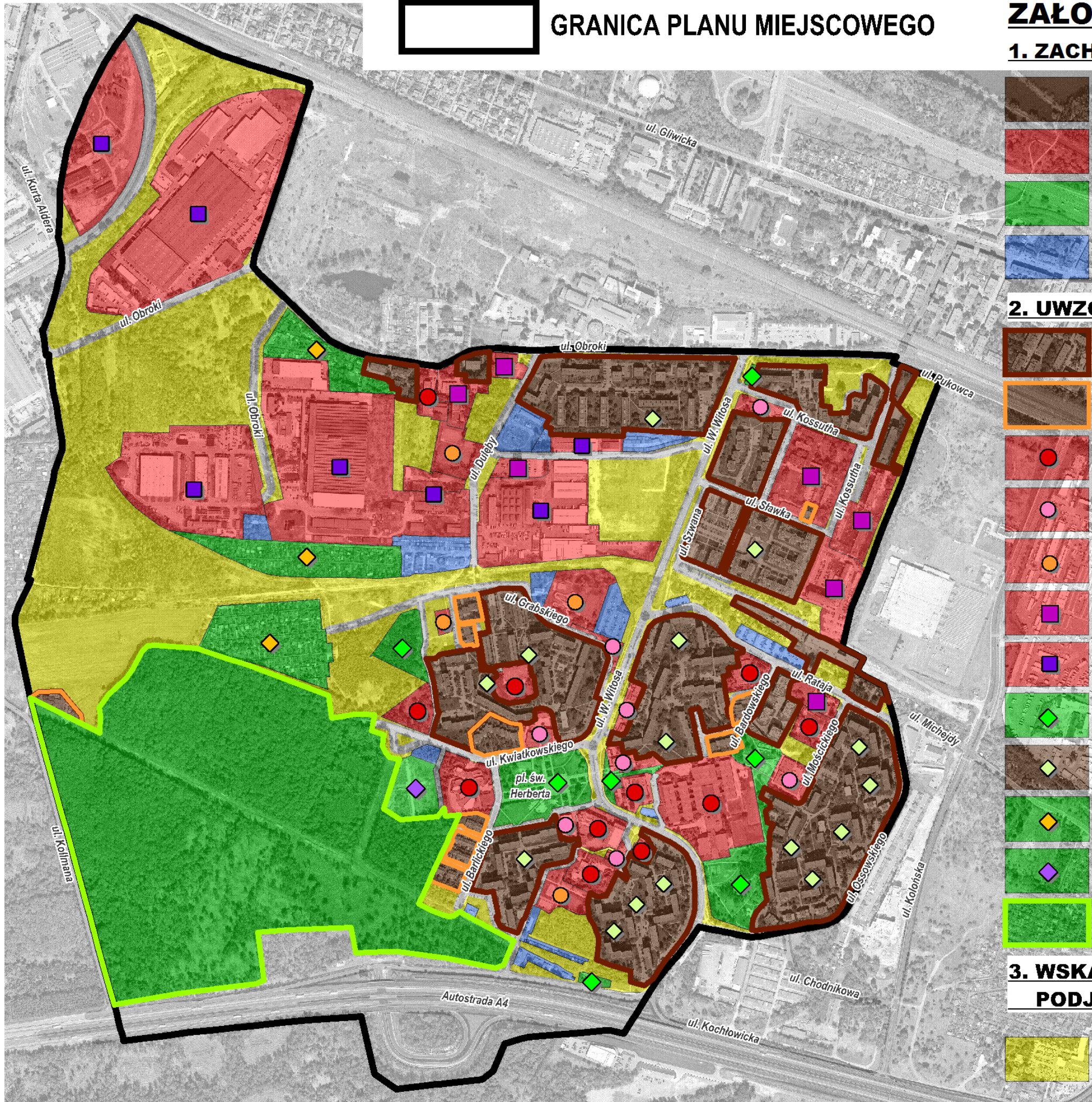
-  ZESPOŁY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ - ISTNIEJĄCE ORAZ POSIADAJĄCE POZWOLENIA NA BUDOWĘ
-  TERENY USŁUG (RÓŻNEGO RODZAJU) - ISTNIEJĄCE ORAZ POSIADAJĄCE POZWOLENIA NA BUDOWĘ
-  UKSZTAŁTOWANE OBSZARY ZIELENI URZĄDZONEJ LUB UŻYTKOWEJ, W TYM OGRODY DZIAŁKOWE I LASY
-  TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI (NIEZALÉŻNE ZESPOŁY GARAŻY, PARKINGÓW) I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

2. UWZGLĘDNIENIE ZRÓŻNICOWANIA FUNKCJONALNEGO

-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA
-  ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA
-  USŁUGI PUBLICZNE LUB SPOŁECZNE O ZASIĘGU LOKALNYM (OSIEDLOWYM)
-  OSIEDLOWE OBIEKTY USŁUGOWO-HANDLOWE ZASPOKAJAJĄCE BIEŻĄCE POTRZEBY MIESZKAŃCÓW
-  TERENY SPORTU I REKREACJI
-  USŁUGI ADMINISTRACYJNO-BIUROWE LUB PUBLICZNE O RANDZE OGÓLNOMIEJSKIEJ
-  WIELOBRANŻOWE DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZE
-  ZIELEŃ URZĄDZONA - MIEJSKIE PLACE I SKWERY
-  ZIELEŃ URZĄDZONA - WEWNĄTRZOSIEDLOWE SKWERY REKREACYJNE I WYPOCZYNKOWE
-  ZRZESZONE OGRODY DZIAŁKOWE (RODZINNE OGRODY DZIAŁKOWE I STOWARZYSZENIA)
-  CMENTARZ
-  KOMPLEKS LEŚNY

3. WSKAZANIE OBSZARÓW WYMAGAJĄCYCH PODJĘCIA DECYZJI PLANISTYCZNYCH

-  OBSZARY, KTÓRE NIE POSIADAJĄ FUNKCJI UŻYTKOWYCH LUB ICH OBECNE UŻYTKOWANIE MOŻE ZOSTAĆ ZMIENIONE (ZGODNIE ZE STUDIUM) ALBO UTRZYMANE










MPZP W REJONIE ULIC OBROKI I WINCENTEGO WITOSA















GRANICA PLANU MIEJSCOWEGO

ZAŁOŻENIA PLANISTYCZNE - SEKCJA 2

4. KSZTAŁTOWANIE SYSTEMU TERENÓW ZIELENI

-  TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I NATURALNEJ (istniejące i przewidziane do zachowania lub urządzenia)
-  KSZTAŁTOWANIE POWIĄZAŃ MIĘDZY TERENAMI ZIELENI (ciągi zielone, piesze, rowerowe - osobne lub przy drogach)
-  NOWE REGULACJE PLANISTYCZNE:
 -  - Park przy ul. Dulęby wraz z możliwością sytuowania usług zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego
 -  - Zachowanie zieleni naturalnej, w tym zadrzewień (obszar na zachód od ul. Grabskiego i Kwiatkowskiego)
 -  - Zachowanie zieleni naturalnej, w tym zadrzewień (obszar w rejonie ul. Barlickiego)
 -  - Realizacja skwerów zieleni urządzonej po obu stronach przejścia pod ul. Witosą w śladzie dawnej kolei piaskowej

5. ROZWÓJ NOWEJ ZABUDOWY

-  ZWIĘKSZENIE POTENCJAŁU STREFY GOSPODARCZEJ:
 -  - Nowe tereny usług lub produkcji (rejon ul. Obroki)
 -  - Nowe tereny usług bez produkcji (wykorzystanie nowego układu drogowego - dostęp do ul. Obroki i do ul. Kollmana)
 -  - Rozwój odnawialnych źródeł energii słonecznej - OZE (uwzględnienie decyzji WZ dopuszczającej instalacje PV)
-  NOWA ZABUDOWA MIESZKANIOWA LUB USŁUGOWA:
 -  - Rozwój zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej jako uzupełnienie struktury osiedlowej
 -  - Aktywizacja funkcji usługowych lub mieszkaniowych (nadanie charakteru miejskiego terenom przy ul. Obroki)
 -  - Nowa zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna (nawiązanie do ustaleń studium i decyzji WZ przy ul. Grabskiego)
-  POTENCJALNE TERENY USŁUG LUB ZIELENI:
 -  - Rozbudowa funkcji sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
 -  - Zwiększenie potencjału obiektów usługowo-handlowych lub terenów sportu, rekreacji i zieleni wypoczynkowej
 -  - Nowe funkcje sportowe, rekreacyjne lub wypoczynkowe albo rezerwa dla powiększenia ogrodów działkowych

