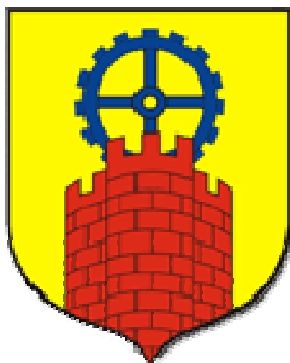


PREZYDENT MIASTA ZABRZE



Załącznik Nr 8 do uchwały nr XII/126/11

Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 4 lipca 2011 r.

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZABRZE**

**UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ W STUDIUM ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM**

TOM III/III

Zabrze, 2011 r.



MIASTO ZABRZE

Prezydent Miasta

Małgorzata Mańka – Szulik

Z-ca Prezydenta Miasta

Krzysztof Lewandowski

Skarbnik Miasta

Piotr Barczyk

Sekretarz Miasta

Ewa Weber

Inżynier Miasta

Grzegorz Janecki

Naczelnik Wydziału Strategii i Rozwoju Miasta

Aleksandra Wayda

**PROJEKT STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZABRZE**

sporządzony przez :

Wydział Strategii i Rozwoju Miasta Zespół Planowania Przestrzennego

Zespół projektowy w składzie;

mgr inż. arch. Zenon Rodak – z-ca Naczelnika Wydziału
wpisany na listę POIU pod nr KT - 202

mgr inż. arch. Jacek Mogielnicki – główny projektant
wpisany na listę POIU pod nr KT - 266

mgr inż. Ewa Rowecka – projektant

mgr inż. arch. Małgorzata Bombelka – projektant
wpisana na listę IARP pod nr SL - 0347

mgr inż. arch. Katarzyna Gorzałczyńska – projektant
wpisana na listę POIU pod nr KT - 421

mgr inż. arch. Adam Łobko – projektant
wpisany na listę POIU pod nr KT - 420

mgr inż. arch. Marcin Siwy – projektant
wpisana na listę IARP pod nr SL - 0982

w opracowaniu uczestniczyli:

Zagadnienia ochrony środowiska

dr Jerzy Wach

Analiza i ocena przyjętych rozwiązań systemu układu drogowego

mgr inż. Jan Grygorowicz

mgr inż. Piotr Trybuś

przy współpracy Wydziałów:

**Biura Miejskiego Konserwatora Zabytków, Budownictwa, Ekologii, , Infrastruktury
Komunalnej, Inwestycji**

a także:

Pełnomocnika Prezydenta Miasta ds. Inwestorów

Pełnomocnika Prezydenta Miasta ds. Rewitalizacji

1. Wstęp

Pierwsze (obecnie aktualizowane) opracowanie studium zostało sporządzone w latach 1996-1999 zgodnie z przepisami nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym i zostało uchwalone przez Radę Miejską w Zabrzu w dniu 22 listopada 1999 uchwałą Nr XV/195/99.

Opracowywany obecnie dokument jest drugą edycją Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Zabrze.

Od czasu zatwierdzenia studium z 1999 roku uległo zmianie wiele uwarunkowań rozwojowych miasta w tym obowiązujące akty prawne i strategia rozwoju miasta, które to uwarunkowania należy uwzględniać w opracowaniach planistycznych sporządzanych dla miasta. Te i inne zmiany spowodowały potrzebę aktualizacji ustaleń studium co w praktyce przełożyło się na konieczność sporządzenia nowego studium. Nowe studium sporządzane jest zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 roku (Dziennik Ustaw nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz z wydanym na jej podstawie Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 roku w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

2. Wyniki sporządzonej w 2007 roku oceny aktualności obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze.:

Analiza wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu pod kątem ich rozmieszczenia wraz z ich zakresem przedmiotowym wskazuje na brak zasadniczych sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i ustaleniami planów miejscowych.

Trzeba przyznać, iż wniosków o zmianę studium uwarunkowań oraz obowiązujących planów miejscowych jest niewiele. Może to wskazywać na fakt, iż ustalenia studium uwarunkowań jak i ustalenia opracowanych na jego podstawie planów miejscowych nie wzbudzą kontrowersji. Złożone wnioski są raczej następstwem starzenia się ustaleń studium, a co za tym idzie wskazują na konieczność prowadzenia stałego monitorowania działalności planistycznej polegającej na cyklicznej ocenie aktualności studium i planów już istniejących i ewentualnego inicjowania zmian tych planów.

Wnioski o zmianę Studium stanowią specyficzny rodzaj wniosków – których wprost nie definiuje ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Pomimo, że w wielu gminach zdarzają się liczne wnioski o zmianę ustaleń studium, to dla „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze” odnotowano ich stosunkowo niewiele.

Choć formalnie wniosków do studium nie ma, to należy odpowiedzieć na pytanie czy studium – w kształcie dokumentu sporządzonego w latach 1997-1999 - jest dokumentem aktualnym, odpowiadającym na potrzeby rozwojowe miasta oraz czy może być uznany jako w pełni aktualny?

Odpowiedź na tak postawione pytanie jest złożona. Z jednej strony obowiązujące studium z uwagi na sposób formułowania ustaleń nie krępuje w nadmierny sposób działalności inwestycyjnej, z drugiej jednak strony należy zwrócić uwagę, iż w momencie powstawania studium obowiązywała ustawa o *zagospodarowaniu przestrzennym*, w której w odmienny sposób niż w ustawie obowiązującej był uregulowany zakres obowiązującej w studium problematyki. Inny był również tryb sporządzania studium.

Kryterium, jakie należy wziąć pod uwagę przy ocenie aktualności obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze” jest kwestia zgodności z wymogami wynikającymi z przepisów art. 10 ust. 1 i 2.

Aktualne studium uchwalone zostało w 1999 r. zatem sporządzane było w oparciu o przepisy obowiązującej wtedy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o *zagospodarowaniu przestrzennym*. Zawiera tylko te ustalenia, które były wymagane zgodnie z tymi przepisami. Nowa ustawa rozszerzyła katalog zagadnień, które obowiązkowo powinny zostać uwzględnione przy sporządzaniu studium, a dodatkowo wprowadziła kilkunastopunktowy katalog zagadnień, które określa się fakultatywnie. Ocena aktualności obowiązującego studium powinna więc opierać się na kryterium funkcjonalności, a nie wyłącznie na kryterium formalnym. Oznacza to, że samo stwierdzenie, że studium nie zawiera wszystkich ustaleń przewidzianych przez ustawodawcę nie rodzi obowiązku stwierdzenia jego nieaktualności. Jeżeli jednak istnieją okoliczności faktyczne, lub Rada Gminy chce realizować jakiś kierunek zagospodarowania przestrzennego ujęty przez ustawodawcę w liście zagadnień, które powinny być uwzględnione w studium, a w obowiązującym dokumencie nie ma odpowiednich ustaleń – stanowi to przesłankę do stwierdzenia braku aktualności studium.

Taka właśnie sytuacja ma miejsce w przypadku obowiązującego obecnie studium.

Nie ma w nim np. ustaleń z grupy ustaleń fakultatywnych, dotyczących określenia obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Brak granic terenów wyznaczonych pod lokalizację tego typu obiektów wynika z faktu, że przepisy starej ustawy, według których studium było sporządzane nie wymagały wyznaczania granic takich obszarów – wystarczyło przeznaczenie terenu pod handel i usługi, czy komercję. Obecnie, po wejściu w życie nowej ustawy, wprowadzenie do opracowywanego planu możliwości lokalizacji wielko-powierzchniowego obiektu handlowego przy takich zapisach w obowiązującym studium nie jest możliwe, gdyż skutkowałoby brakiem zgodności z tym dokumentem. W sytuacji niejasności prawnych dotyczących lokalizacji wielko-powierzchniowych obiektów handlowych w sytuacji braku planu miejscowego oraz studium opracowanego na podstawie nieobowiązującej ustawy może skutkować brakiem ochrony gminy przed niechcianymi lokalizacjami tego typu obiektów.

Dodatkowym argumentem przemawiającym za koniecznością dokonania zmiany Studium jest rozwijający się dynamicznie układ komunikacyjny miasta. Oddanie do użytku z końcem października 2005 roku ostatniego odcinka autostrady A-4 na trasie Kraków – Wrocław, przyspieszenie prac związanych z realizacją autostrady A-1 wraz z ustalonymi węzłami „Maciejów”, „Czekanów”, „Wieszowa”, które będą stanowić połączenie autostrady z miejskim układem komunikacyjnym sprawia, że ponownego przeanalizowania wymagają ustalenia dotyczące kierunków rozwoju miasta dla terenów położonych wzdłuż tych ważnych szlaków. Przeanalizowania wymaga również wschodnia część systemu komunikacyjnego miasta (trasa węzeł „Wirek” – Zaborze – Biskupice – Rokitnica).

Rozwój miasta jest procesem ciągłym i dynamicznym. Nie ma raz na zawsze ustalonych kierunków rozwoju. Stąd upływ czasu od sporządzenia studium jest również argumentem wskazującym na potrzebę aktualizacji, tym bardziej, iż pojawiły się nowe możliwości związane z członkowstwem Polski w Unii Europejskiej.

Obowiązujące dokumenty wymagają cyklicznej aktualizacji w całości lub w części dostosowując je do aktualnych potrzeb.

Zakup terenów od Kurii Metropolitalnej w Katowicach powoduje konieczność wprowadzenia zmian umożliwiających pełne wykorzystanie tych terenów. Tereny te są w większości gruntami rolnymi. Plan miejscowy wymaga wg obecnie obowiązującej ustawy pełnej zgodności ze studium uwarunkowań, w którym nie dla wszystkich tych terenów dopuszcza się możliwość ich przeznaczenia pod inwestycje co jest już zauważalne w opracowywanych planach miejscowych gdzie w projekcie planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północnej części miasta, z uwagi na nieaktualne zapisy studium nie można wykorzystać wszystkich terenów zakupionych przez miasto. Zmian wymaga też układ komunikacyjny z uwagi na wskazaną w studium a nierealną obecnie lokalizację węzła na autostradzie. Na rozwiązaniu tym autorzy studium oparli cały układ komunikacyjny przedmiotowego obszaru.

Korekty wymagają również zapisy dotyczące funkcji przeznaczenia terenów. W obowiązującym studium część tych ustaleń wymaga korekty z uwagi na ustalenia zbyt zawężające możliwości wykorzystania terenów przeznaczonych pod inwestycje bądź z uwagi na ustalenia obecnie nieaktualne.

Na konieczność aktualizacji studium wskazują też: sprawozdanie z realizacji strategii rozwoju miasta i prace nad jej aktualizacją.

Z uwagi na zamiar kontynuowania prac planistycznych jednym z warunków sprawnego ich prowadzenia jest posiadanie przez miasto aktualnego studium uwarunkowań.

Po zmianie ustaw dotyczących planowania przestrzennego pierwszą zmianę studium należy sporządzić dla obszaru całego miasta. Ewentualne kolejne zmiany można sporządzić dla obszaru obejmującego fragment miasta.

Powyższe wskazuje na konieczność przeprowadzenia aktualizacji dostosowującej do aktualnego prawa.

Nie ma również w studium określonych granic terenów zamkniętych, obszarów przestrzeni publicznych oraz obszarów wymagających rehabilitacji, pomimo, że tereny takie występują w granicach administracyjnych miasta. Obszary wymagające rewitalizacji wyznaczone zostały w podjętej 31 sierpnia 2005 r. roku uchwale Rady Miejskiej w Zabrzu nr XLIII/524/05 w sprawie przyjęcia „Lokalnego Programu Rewitalizacji Obszarów Miejskich”.

Zgodnie z wymogami nowej ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* w studium określa się również m.in. obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych oraz obszary, dla których gmina zamierza sporządzić takie plany, w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne. W obecnie obowiązującym studium takich terenów nie wyznaczono.

Weryfikacji wymaga wskazanie w studium terenów dla których wymagane jest sporządzenie planu miejscowego.

3. Uwarunkowania rozwojowe i prawne

Wśród uwarunkowań rozwojowych i prawnych, które należy uwzględnić w polityce przestrzennej miasta ustalonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, najważniejszymi są:

- 1) utrata mocy prawnej miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, a wraz z nią – ochrony prawem miejscowym przed zabudową gruntów rezerwowanych

- na cele związane z rozwojem miasta, co w szczególny sposób dotyczy układu drogowego oraz systemowych sieci i urządzeń uzbrojenia terenu,
- 2) zmiany prawne oraz dostosowanie polskich przepisów do systemu europejskiego, nowelizacja wielu ustaw i rozporządzeń, w tym nowe postępowania środowiskowe,
 - 3) zmiana roli i zakresu ustaleń studium: poszerzenie zakresu ustaleń, ustawowe uszczegółowienie treści zapisów studium, wprowadzenie konieczności sporządzenia studium dla całego obszaru w granicach administracyjnych,
 - 4) przyjęcie przez Radę Miejską (od czasu zatwierdzenia studium z 1999 r.) szeregu dokumentów dotyczących strategicznych celów i programów. Poza uchwałami Rady Miejskiej zostało sporządzonych szereg dokumentów o charakterze analitycznym i studialnym. Największe konsekwencje dla polityki przestrzennej, mają:
 - a) Strategia Mieszkalnictwa dla Gminy Zabrze - 2006 r.,
 - b) Strategia Rozwoju Miasta Zabrze na lata 2008-2020 (uchwała Nr XXII/284/08 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17.03.2008 r.),
 - c) Plan Rozwoju Lokalnego Miasta Zabrze na lata 2005-2015,
 - d) Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Zabrze wraz z oceną aktualności studium i planów miejscowych – marzec 2007 r.,
 - e) Lokalny program rewitalizacji obszarów miejskich -2005+aktualizacja 2009 i 2010 r.,
 - f) opracowanie ekofizjograficzne dla miasta Zabrze – 2007 r. i 2008 r.,
 - g) zatwierdzone miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dla obszarów miasta Zabrze,
 - h) przesądzenia planistyczne (plany miejscowe i studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego) jak i realizacje inwestycji na obszarach bezpośrednio sąsiadujących z miastem Zabrze.

4. Objasnienie przyjętych rozwiązań:

- 1) Ustalenia studium są w znacznej mierze kontynuacją polityki przestrzennej określonej wcześniej w:
 - miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego obowiązującego od 1992 r. do końca 2003 r. i
 - studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązującego od 1999 r.
- 2) Ustalenia studium w zakresie nowych obiektów i obszarów rozwojowych stanowią przestrzenne przedstawienie kierunków rozwoju przyjętych w strategiach, planach i opracowaniach wymienionych powyżej.
- 3) Wynikiem wyżej wymienionych opracowań strategicznych jest:
 - nastawienie miasta na nowe inwestycje,
 - uatrakcyjnienie wizerunku miasta,
 - podnoszenie standardów zamieszkania i obsługi mieszkańców,
 - rozwój nauki, usług i systemów komunikacji,
 - zachowanie walorów środowiska przy równowadze z polityką proinwestycyjną,
 - zachowanie dziedzictwa kulturowego i podejmowanie działań w kierunku jego uatrakcyjniania i wykorzystania.

5. SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM

Do najistotniejszych ustaleń niniejszego studium, należą:

- kierunki zmian w przeznaczeniu terenów dla całej powierzchni miasta w granicach administracyjnych (za wyjątkiem terenów zamkniętych), w powiązaniu z wprowadzeniem symboli jednostek funkcjonalnych i parametrów, wskaźników oraz warunków zagospodarowania i przeznaczenia terenu,
- wprowadzenie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów z określeniem podstawowego kierunku tego przeznaczenia w nazwie jednostki funkcjonalnej,
- wprowadzenie dopuszczalnych kierunków zmian w przeznaczeniu terenów, ograniczenia zmian przeznaczenia, wytyczne do planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz wskaźniki dla poszczególnych terenów,
- wprowadzenie zasad ochrony wartości przyrodniczych, w tym ochrony przyrody i krajobrazu kulturowego, określenie obszarów i obiektów chronionych oraz wprowadzenie zakazu zabudowy,
- wprowadzenie zasad ochrony wartości kulturowych i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wprowadzenie kierunków rozwoju systemów komunikacji,
- wprowadzenie kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej,
- obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponad lokalnym,
- przedstawienie obszarów, dla których gmina sporządziła plany miejscowe oraz obszarów na których zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w tym na podstawie przepisów odrębnych, a także przedstawienie obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej,
- kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej,
- obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji,
- granice terenów zamkniętych,
- inne obszary problemowe.

1) Główne uwarunkowania mające wpływ na ustalenie kierunków i zasad zagospodarowania przestrzennego:

- stosunkowo duża powierzchnia obszarów zielonych oraz znaczna powierzchnia nowych obszarów inwestycyjnych,
- istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów,
- położenie Zabrze na i w bezpośrednim pobliżu międzynarodowych szlaków komunikacyjnych,
- rozwój nowoczesnych technologii, pojawienie się obszaru Katowickiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej,
- niegdyś miasto postrzegane jako przemysłowe staje się miastem nauki, usług (w szczególności usług zdrowia) i turystyki przemysłowej,
- Zabrze stanowią bardzo ważny ośrodek o znaczeniu regionalnym i krajowym o specjalizacji, w zakresie: zdrowia, kultury i handlu,
- duży potencjał demograficzny w tym liczba osób ze znacznymi kwalifikacjami zawodowymi, miasto należy do grona 5 największych pod względem liczby mieszkańców miast województwa śląskiego,

- Zabrze realizuje program ochrony środowiska związany min. z budową sieci kanalizacji i wodociągów, współfinansowaną przez Fundusz Spójności w ramach projektu pn. „Poprawa gospodarki wodno-ściekowej na terenie Gminy Zabrze” (program w pierwszym etapie zakończony),
- stopniowa realizacja programu rewitalizacji i rekultywacji terenów przemysłowych,
- brak docelowego zarówno projektowanego jak i zrealizowanego głównego układu komunikacyjnego miasta w szczególności w zakresie obwodnic centrum miasta jak i powiązań z autostradami A1 i A4 oraz nieukończona Drogowa Trasa Średnicowa,
- duża gęstość zaludnienia i konieczność poszukiwania nowym obszarów mieszkaniowych dla migracji z zaludnionego centrum,
- układ policentryczny miasta oraz brak wystarczających powiązań komunikacyjnych z centrum w szczególności osiedla Helenka i Rokitnica,
- funkcjonujące zakłady przemysłowe, w tym zwłaszcza kopalnie oraz związane z ich działalnością uciążliwości.

Podstawowe dane o mieście (stan koniec 25. 11. 2009 r.)

- powierzchnia miasta: 80,5 km²,
- liczba ludności: 177 190 osób,
- gęstość zaludnienia: 2 265 osób na 1 km².

W strategii rozwoju miasta wizję rozwoju Zabrze na lata 2008 – 2020 sformułowano następująco:

„Zabrze będzie miastem kreującym swój rozwój oparty na równowadze pomiędzy historią i nowoczesnością, śląską tożsamością i metropolitalnym kontekstem oraz atrakcyjnością mieszkaniową i inwestycyjną.”

2) Główne kierunki zagospodarowanie przestrzennego i komunikacji

- rozwiązanie podstawowego układu drogowo-ulicznego w zakresie autostrad, dróg głównych ruchu przyspieszonego, dróg i ulic głównych, zbiorczych i lokalnych,
- rezerwy terenu dla funkcjonowania istniejących oraz modernizacji i rozwoju systemu kolei, i linii tramwajowych, planowane przebiegi systemu ścieżek rowerowych,
- projektowany główny węzeł komunikacji pasażerskiej o znaczeniu regionalnym wraz z rozwojem centrum handlowo-usługowego miasta,
- planowania realizacja nowych osiedli mieszkaniowych i powiązanych z nimi usług w szczególności: „os. Nowe Miasto”, „os. Słoneczna Dolina” oraz rezerwa nowych terenów mieszkaniowych w szczególności w północno-zachodniej części miasta,
- przesądzenia lokalizacyjne wynikające z obowiązujących i sporządzanych planów miejscowych, w tym obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji,
- rewitalizacja terenów przemysłowych, w tym składowisk wydobywczych, możliwych do ponownego zagospodarowania na cele usługowe, usługowo- produkcyjne lub rekreacyjne i zielone,
- rozwój terenów sportowo-rekreacyjnych,
- rezerwa terenów pod rozwój funkcji usługowo-produkcyjnych, wraz obsługą komunikacyjną,
- rezerwa terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² na wyznaczonych w Studium terenach oraz rezerwa pod rozwój terenów usługowych, w

tym terenów usług komercyjnych powiązanych z dostępem do układu drogowo-
ulicznego,

- rezerwa i ochrona terenów przyrodniczo cennych oraz terenów zielonych w mieście wraz z wskazaniem powiązań szczególnie ważnych struktur przyrodniczych położonych przy granicy miasta ze strukturami położonymi na terenach gmin sąsiadujących.

Planowana w studium struktura przestrzennego zagospodarowania terenów:

- **Tereny z podstawowym przeznaczeniem dla zabudowy mieszkaniowej:**

- MW i MWp - tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej i średniej intensywności zabudowy, istniejące i projektowane,
- MM i MMp - tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej i średniej intensywności zabudowy, istniejące i projektowane,
- MN i MNp - tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej jednorodzinnej i/lub wielorodzinnej, istniejące i projektowane,

- **Wielofunkcyjny obszar usługowo-mieszkaniowy – centrum miasta**

- UC - tereny centrum miasta,

- **Wielofunkcyjne tereny usługowo-mieszkaniowe – śródmieścia miasta**

- UM - tereny śródmieścia miasta,

- **Tereny usług (w tym usługowo-mieszkaniowe)**

- UK i UKp - tereny usług zintegrowanych w tym komercyjnych,
- UW - tereny komercyjne w tym pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe,
- UMW - projektowane tereny usługowe (w tym pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe) i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- UO – tereny usług oświaty,
- UZ – tereny usług zdrowia,
- UKR – tereny usług kultu religijnego,
- US – tereny usług sportu i rekreacji,

- **Tereny przemysłowe, produkcyjne i gospodarcze**

- Pp CELT – tereny przemysłu – baza kontenerowa CELT,
- P i Pp – tereny przemysłu, składów i magazynów, istniejące i projektowane,
- PU i PUp – tereny przemysłowo-usługowe, istniejące i projektowane,
- PG – tereny składowisk wydobywczych,
- OP – tereny gospodarki odpadami,
- IK – tereny obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- TK – tereny zaplecza komunikacji,
- TZ – tereny zamknięte,

- **tereny zieleni, w tym strefa wolna od zabudowy:**

- ZP – tereny zieleni urządzonej,
- R – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej,
- ZL – tereny lasów,
- ZW – tereny zieleni wzdłuż cieków wodnych,
- ZWR – tereny zieleni przyrodnej i rekreacji,

- ZI – tereny zieleni innej,
- ZD – tereny ogrodów działkowych,
- WS - tereny wód śródlądowych,
- **tereny komunikacji**
 - KK - tereny kolei,
 - autostrady, drogi główne ruchu przyspieszonego, drogi i ulice główne, zbiorcze, lokalne oraz tereny węzłów komunikacyjnych, linie tramwajowe, ścieżki rowerowe.

3) Środowisko przyrodnicze

- występowanie obszarów i obiektów przyrodniczo cennych w szczególności: obszary lasów, rolniczej przestrzeni produkcyjnej, terenów zieleni wzdłuż cieków wodnych, tereny wód śródlądowych i cieków,
- obiekty i obszary zagrożeń wskazane do działań naprawczych i ochronnych w tym: składowisko odpadów pogórnich szczególnie uciążliwych, inne hałdy i składowiska pogórnich, uciążliwe zakłady przemysłowe,
- tereny zielone szczególnie chronione: parki i zieleńce miejskie, lasy, proponowane zespoły przyrodniczo-krajobrazowe wzdłuż dolin cieków wodnych, proponowane użytki ekologiczne,
- występowanie cennych miejsc rozrodu płazów, gadów i niektórych ptaków,
- inne obszary i obiekty podlegające ochronie: ujęcia wód podziemnych, obszary górnicze, drzewa i grupy drzew proponowane do ochrony pomnikowej, zasięgi głównych zbiorników wód podziemnych, filary ochronne,
- powiązania ważnych struktur przyrodniczych (szczególnie wartościowych obszarów leśnych) położonych przy granicy miasta,
- obszary zagrożeń: znacznych wpływów górniczych, obszary zagrożone zalaniem, obszary objęte powodzią w przeszłości,
- pozostawienie znacznej części terenów zielonych lub związanych z zielenią wolnych od miejskiego zainwestowania oraz terenów ze znacznym udziałem zieleni przydomowej: terenów zieleni urządzonej, terenów ogrodów działkowych, tereny zieleni innej, tereny usług sportu i rekreacji, tereny zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności zabudowy – jednorodzinnej.

4) Wartości kulturowe i zabytkowe

- występowanie obszarów i obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków,
- strefa ochrony konserwatorskiej miejskiego krajobrazu kulturowego centrum Zabrze,
- występowanie obiektów i obszarów zabytkowych chronionych na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- występowanie obszarów i obiektów zabytkowych proponowane do ochrony w formie wpisu do rejestru zabytków,
- zabytkowe obiekty, zespoły i kolonie zabudowy, proponowane do ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- występowanie stanowisk archeologicznych,
- inne obiekty o wartościach kulturowych, w tym chronione w zakresie przyrodniczym.

5) Infrastruktura techniczna

Zasady i kierunki rozwoju obsługi w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej przedstawiono w następujących grupach tematycznych:

- system zaopatrzenia w wodę,
- system odprowadzania ścieków,
- system zaopatrzenia w energię elektryczną,
- system zaopatrzenia w gaz,
- system zaopatrzenia w ciepło,
- zasady gospodarki odpadami.

6) Wytyczne do planów miejscowych zagospodarowania przestrzennego oraz dodatkowe wyjaśnienia:

- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ustalenia studium w zakresie podstawowych i dopuszczalnych sposobów zagospodarowania i użytkowania terenów a także granicznych wskaźników i parametrów zagospodarowania,
- w studium zostały wyznaczone nowe obszary oraz uzupełnienia istniejących obszarów zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej (przewidując tereny atrakcyjne dla rozwoju tego rodzaju zainwestowania), dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy ustalić szczegółowe zasady zagospodarowania terenów, w tym lokalizacje usług i rezerwy terenu pod komunikację i zieleń,
- przewidując prawdopodobne lokalizacje zainteresowania inwestorów w rejonie istniejącego i planowanego podstawowego układu drogowo ulicznego (zwłaszcza w pobliżu dróg wyższej klasy – krajowych) w studium wyznaczono nowe tereny dla rozwoju różnego rodzaju aktywności gospodarczych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dla tych terenów należy ustalić dopuszczalny zakres funkcji uzupełniających oraz rezerwy terenu pod komunikację i zieleń,
- w przypadku konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne występuje obowiązek określenia tych obszarów oraz sporządzenia dla nich miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego występuje w przypadku zamiaru lokalizacji obiektów handlowych o nieograniczonej powierzchni sprzedaży (w tym powyżej 2000 m²) na wyznaczonych w studium terenach lokalizacji tego typu obiektów handlowych,
- w studium wyodrębniono tereny lasów i innych terenów zielonych oraz wód śródlądowych ustalając ograniczenia w zainwestowaniu tych terenów, w tym tereny chronione przed urbanizacją i tereny z zakazem zabudowy. Dla tych terenów sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego może odbywać się w specjalnym trybie przewidzianym dla planów, które sporządza się wyłącznie w celu przeznaczenia gruntów do zalesienia lub wprowadzenia zakazu zabudowy,
- w studium uwzględniono ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego oraz uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych powiązanych z planowaniem i zagospodarowaniem przestrzennym, w tym min:
 - wyznaczono obszary górnicze i filary ochronne oraz obszary znacznych wpływów górniczych,
 - wyznaczono obszary zagrożenia powodziowego,

- wyznaczono obszary objęte programem rewitalizacji i rekultywacji,
- wyznaczono obszary i obiekty cenne pod względem przyrodniczym, kulturowym i konserwatorskim oraz ustalono zakres ich ochrony,
- sporządzono opracowanie ekofizjograficzne dla obszaru całej gminy,
- sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko do projektu studium.
- część graficzna studium została sporządzona na pięciu rysunkach studium sporządzonych w skali 1:25000 i stanowiących załączniki nr od 3 do 7 do uchwały RM:
 - rysunek studium nr 1: „Kierunki zagospodarowania przestrzennego i kierunki rozwoju komunikacji,
 - rysunek studium nr 2: „Kierunki ochrony wartości przyrodniczych”,
 - rysunek studium nr 3: „Kierunki ochrony wartości kulturowych”,
 - rysunek studium nr 4: „Kierunki i zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej”,
 - rysunek studium nr 5: „Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego, obszary objęte programem rewitalizacji rekultywacji, obszary znacznych wpływów górniczych”.

OBSZAR MIASTA ZABRZE Struktura funkcjonalno-przestrzenna – bilans terenów ustalonych w studium (wrzesień 2010 r.)

1. Tereny zurbanizowane

	SYMBOL	OPIS TERENU	POWIERZ- CHNIA	% po- wierzchni całej gminy
	TERENU		(ha)	
Lp	1	2	3	4
1	MN	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O NISKIEJ I ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY (istniejące)	785,5	9,7
2	MNp	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O NISKIEJ I ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY (projektowane)	346,5	4,3
3	MW	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O WYSOKIEJ I ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY (istniejące)	490,4	6,1
4	MWp	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ O WYSOKIEJ I ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY (projektowane)	51,3	0,6
5	MM	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB WIELORODZINNEJ (istniejące)	303	3,8
6	MMp	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ JEDNORODZINNEJ I/LUB WIELORODZINNEJ (projektowane)	218,4	2,7
7	UC	TERENY CENTRUM MIASTA	124,7	1,5
8	UM	TERENY ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA	445,3	5,5
9	UK	TERENY USŁUG ZINTEGROWANYCH W TYM KOMERCYJNYCH (istniejące)	184,2	2,3
10	UKp	TERENY USŁUG ZINTEGROWANYCH W TYM KOMERCYJNYCH (projektowane)	44,9	0,6
11	UW	TERENY KOMERCYJNE W TYM POD WIELKOPOWIERZCHNIOWE OBIEKTY HANDLOWE	208,9	2,6
12	UMW	PROJEKTOWANE TERENY USŁUGOWE (W TYM POD WIELKOPOWIERZCHNIOWE OBIEKTY HANDLOWE) I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ	31,9	0,4
13	ZC	TERENY CMENTARZY (istniejące)	45,2	0,6
14	ZCp	TERENY CMENTARZY (projektowane)	11,2	0,1

CZĘŚĆ III - UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIE PRZYJĘTYCH
ROZWIĄZAŃ W STUDIUM ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM

15	UO	TERENY USŁUG OŚWIATY	26,2	0,3
16	UZ	TERENY USŁUG ZDROWIA	7,9	0,1
17	UKR	TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO	2,1	0,04
18	US	TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI	176,1	2,2
19	Pp Celt	TERENY PRZEMYSŁU – BAZA KONTENEROWA CELT	22,2	0,3
20	P	TERENY PRZEMYSŁU SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (istniejące)	568,8	7,1
21	Pp	TERENY PRZEMYSŁU SKŁADÓW I MAGAZYNÓW (projektowane)	249,3	3,1
22	PU	TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE (istniejące)	71,1	0,9
23	PUp	TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE (projektowane)	134,7	1,7
24	PG	TERENY SKŁADOWISK POWYDOBYWCZYCH	158,4	2,0
25	OP	TERENY GOSPODARKI ODPADAMI	28,4	0,4
26	KK	TERENY KOLEJOWE	15,7	0,2
27	IK	TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZ- NEJ	36,9	0,5
28	TK	TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACJI	8,6	0,1
29	TZ	TERENY ZAMKNIĘTE	184,8	2,3
RAZEM			~4980	61,8

2. Tereny zieleni i wód powierzchniowych (w tym zieleni rekreacyjna urządzona i ogrody działkowe)

	SYMBOL	OPIS TERENU	POWIERZCHNIA	% po- wierzchni całej gminy
	TERENU		(ha)	
Lp	1	2	3	4
1	ZP	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ	91,2	1,1
2	R	TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	90,5	1,1
3	ZL	TERENY LASÓW	1286,5	16,0
4	ZW	TERENY ZIELENI WZDŁUŻ CIEKÓW WODNYCH	412	5,1
5	ZWR	TERENY ZIELENI PRZYWODNEJ I REKREACJI	54,3	0,7
6	ZI	TERENY ZIELENI INNEJ	723,1	9,0
7	ZD	TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH	359,9	4,5
8	WS	TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	55,4	0,7
RAZEM			~3070	38,2

Ogółem obszar miasta 8050 Ha 100,0%