

**UCHWAŁA NR XIV/112/25
RADY MIASTA ZABRZE**

z dnia 27 stycznia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północnej części
miasta Zabrze – IV etap**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2024 poz.1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz.1130), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) w związku z Uchwałą Nr XV/161/11 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17 października 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północnej części miasta Zabrze.

Rada Miasta Zabrze

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północnej części miasta Zabrze – IV etap nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze uchwalonego w dniu 4 lipca 2011 r. (Uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu) i uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północnej części miasta Zabrze – IV etap

**DZIAŁ I.
USTALENIA WPROWADZAJĄCE**

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – IV etap obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Ziemskiej i ulicy Pod Borem.

2. Granica opracowania planu określona w załączniku nr 1 stanowi realizację IV-ego etapu Uchwały Nr XV/161/11 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17 października 2011 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w północnej części miasta Zabrze.

3. Ustaleniami planu są:

- 1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej Uchwały Rady Miasta Zabrze,
- 2) załączniki do niniejszej Uchwały stanowiące jej integralną część:
 - a) załącznik nr 1 (załącznik graficzny) - stanowiący rysunek planu w skali 1:2000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze w skali 1:25000 uchwalonym w dniu 4 lipca 2011 roku (Uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu) z naniesionymi granicami opracowania planu miejscowego,
 - b) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zabrze dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu,
 - c) załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zabrze dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
 - d) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2024 poz.1130).

§ 2. 1. Tekstowe ustalenia planu, o których mowa w **§1 ust.3 pkt.1**, zawierają następujące działy i rozdziały:

a) DZIAŁ I: USTALENIA WPROWADZAJĄCE

- Rozdział 1: Przepisy wstępne
- Rozdział 2: Definicje

b) DZIAŁ II: USTALENIA OGÓLNE

- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu
- Rozdział 5: Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- Rozdział 6: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
- Rozdział 7: Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- Rozdział 8: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury komunikacyjnej
- Rozdział 9: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
- Rozdział 10: Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

c) DZIAŁ III: USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

- Rozdział 11: Ustalenia przeznaczenia terenów w planie

d) DZIAŁ IV: USTALENIA KOŃCOWE

2. Załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące prawo miejscowe:

- 1) granicę opracowania planu miejscowego,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) symbole literowe terenów o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz numery wyróżniające je spośród innych terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Rysunek planu, poza oznaczeniami ustaleń o których mowa w **ust.2** zawiera oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) granicę obszaru i terenu górniczego „GIGANT I”,
- 2) granicę udokumentowanego złoża węgla kamiennego „JADWIGA 2”,

4. Rysunek planu, poza oznaczeniami ustaleń o których mowa w **ust.2** zawiera oznaczenia informacyjne (istniejąca infrastruktura techniczna):

- 1) sieć ciepłownicza i przewód specjalny,
- 2) sieć ciepłownicza,
- 3) sieć gazowa,
- 4) sieć kanalizacyjna,
- 5) sieć wodociągowa.

Rozdział 2 Definicje

§ 3. 1. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Zabrze, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Zabrze składającą się z części tekstowej Uchwały (tekst planu) wraz z załącznikami;
- 3) **tekście planu** – należy przez to rozumieć część tekstową planu stanowiącą jego integralną część i zawierającą zawarte w formie opisowej ustalenia dotyczące obszaru objętego Uchwałą;

- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą jego integralną część będącą załącznikiem nr1;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach niniejszego planu;
- 6) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione i obowiązujące przepisy ustaw i innych aktów prawnych obowiązujące na dzień uchwalenia planu;
- 7) **teren** – należy przez to rozumieć część powierzchni planu wyodrębnioną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania o odrębnie nadanym symbolu;
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę budowlaną zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalenia planu określające przeważający sposób przeznaczenia terenu dla zabudowy, zagospodarowania, użytkowania nieruchomości i znajdujących się lub projektowanych na niej obiektów, któremu są podporządkowane inne sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, określone jako przeznaczenie uzupełniające. Parametrem ustalającym ilości przeznaczenia podstawowego jest powierzchnia przeznaczenia podstawowego. **Powierznię przeznaczenia podstawowego** należy obliczać jako sumę wszystkich powierzchni wewnętrznych budynków istniejących i projektowanych na działce lub zespole bezpośrednio sąsiadujących ze sobą działek do których inwestor ma tytuł prawny i znajdujących się w części lub całości w granicach terenu. Powierznia przeznaczenia podstawowego obejmuje też pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne związane z jej użytkowaniem. W obiektach wielofunkcyjnych o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, w których pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne są użytkowane wspólnie, powierzchnie tych pomieszczeń wlicza się jednorazowo do powierzchni przeznaczenia podstawowego. Powierznia przeznaczenia podstawowego stanowi jedyny parametr do obliczenia dopuszczalnej ilości powierzchni przeznaczenia uzupełniającego;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć występujące łącznie z przeznaczeniem podstawowym inne przeznaczenie wskazane w ustaleniach planu, które nie jest przeważającym sposobem zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości i znajdujących się lub projektowanych na niej obiektów. Parametrem ustalającym ilości przeznaczenia uzupełniającego jest powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego. **Powierznię przeznaczenia uzupełniającego** należy obliczać jako sumę wszystkich powierzchni wewnętrznych budynków istniejących i projektowanych na działce lub zespole bezpośrednio sąsiadujących ze sobą działek do których inwestor ma tytuł prawny i znajdujących się w części lub całości w granicach terenu. Limity ilości powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie obejmują infrastruktury komunikacyjnej, infrastruktury technicznej. Przeznaczenie uzupełniające stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego za wyjątkiem: infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej dla których nie obowiązują ograniczenia wynikające z niniejszej definicji;
- 11) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 14) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 15) **powierzchni kondygnacji** - należy przez to rozumieć powierzchnię kondygnacji zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 16) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg budynków oraz innych obiektów budowlanych, w szczególności takich jak: altany, wiaty. Dopuszcza się lokalizację poza nieprzekraczalną linią zabudowy podziemnych części budynków, warstw ocieplenia ścian zewnętrznych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, schodów zewnętrznych, pochylni, dźwigów

osobowych i towarowych oraz urządzeń służących osobom niepełnosprawnym, zadaszeń nad wejściami, niekubaturowych obiektów o przeznaczeniu usług sportu i rekreacji, obiektów przeznaczenia zieleni urządzonej o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;

- 18) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć stanowiska realizowane jako parkingi oraz jako wydzielone miejsca dla pojazdów samochodowych. Pojęcie to obejmuje też wydzielone przyjezdniowe miejsca postojowe wzdłuż ulic oraz miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

2. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały mowa o przeznaczeniu:

- 1) **przemysł** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako produkcja przemysłowa, w tym produkcja materiałów dla budownictwa oraz produkcja i usługi rzemieślnicze;
- 2) **składy, magazyny** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako handel hurtowy i detaliczny, w tym pojazdami samochodowymi, centra logistyczne, działalność pocztowa i kurierska;
- 3) **obsługa komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność wspomagającą przewozy komunikacją samochodową w tym stacje paliw, stacje ładowania samochodów elektrycznych, myjnie samochodowe, stacje obsługi samochodów, salony sprzedaży samochodów, usługi pomocy drogowej, obiekty garażowe.
- 4) **usługi:**
 - **usługi handlu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako handel detaliczny z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi, motocyklami i skuterkami;
 - **usługi nauki i techniki** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako prowadzenie badań naukowych, prac rozwojowych, badania i analizy techniczne itp.;
 - **usługi społeczne** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako usługi kultury, przychodnie zdrowia, apteki, administracja publiczna;
 - **usługi biurowe** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność administracyjną, usługi finansowe i ubezpieczeniowe, działalność związana z obsługą rynku nieruchomości, biura projektowe i rachunkowe, kancelarie, agencje reklamowe, redakcje prasowe, a także inna podobna działalność prowadzona w biurach;
 - **usługi sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako sport, rekreacja, rozrywka oraz działalność samorządowych, społecznych i innych jednostek, zakładów i klubów prowadzących działalność sportową;
 - **usługi inne** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako usługi gastronomii, usługi pocztowe, usługi fryzjerskie, usługi kosmetyczne, usługi weterynaryjne, usługi organizatorów turystyki, pośredników i agencji turystycznych oraz usługi wspomagające działalność gospodarczą określoną przeznaczeniem terenu;
- 5) **zieleni urządzona** – należy przez to rozumieć zieleni istniejącą i projektowaną, mogącą obejmować poza zielenią: ciągi spacerowe, place zabaw, obiekty i urządzenia sportu oraz rekreacji, wybiegi dla zwierząt;
- 6) **zieleni inna** – należy przez to rozumieć zieleni wysoką i niską nie zaliczoną do innych definiowanych rodzajów zieleni;
- 7) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć urządzenia, obiekty, sieci podziemne i nadziemne, dostarczające gaz, energię elektryczną, ciepło, wodę, sygnał telefoniczny, teleinformatyczny, radiowy, telewizyjny oraz odbierających ścieki sanitarne, wody opadowe i roztopowe, a także instalacje oświetlenia terenu oraz inne instalacje i urządzenia mogące służyć pośrednio lub bezpośrednio wskazanemu przeznaczeniu podstawowemu lub uzupełniającemu;
- 8) **infrastruktura wodna** – należy przez to rozumieć: zbiorniki i infrastrukturę związane z odprowadzaniem i retencjonowaniem wód opadowych i roztopowych;
- 9) **infrastruktura komunikacyjna** – należy przez to rozumieć ulice, dojazdy, dojścia, drogi pożarowe, przyjezdniowe zatoki, miejsca przystankowe w tym z wiatami, miejsca postojowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe i pieszo – rowerowe, oświetlenie uliczne, instalacje regulacji i bezpieczeństwa ruchu i inne urządzenia służące obsłudze ruchu pojazdów i pieszych oraz inne instalacje i urządzenia mogące służyć pośrednio lub bezpośrednio realizacji wskazanego przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

3. Dla pojęć niezdefiniowanych w niniejszym paragrafie, a występujących w tekście Uchwały obowiązują definicje znajdujące się w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze planu miejscowego o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

2. Tereny mogą być użytkowane i zagospodarowane zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem podstawowym lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym.

3. Wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego jest dopuszczalne wówczas, gdy na przedmiotowej działce lub zespole sąsiadujących ze sobą działek, do której inwestor posiada tytuł prawny, występuje lub ma być wprowadzony sposób zagospodarowania, użytkowania zgodny z ustalonym w planie przeznaczeniem podstawowym. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną, komunikacyjną, wodną oraz każdego rodzaju zieleni.

4. Sposób użytkowania i zagospodarowania zgodny z przeznaczeniem uzupełniającym nie może ograniczać wykorzystania terenu, obiektu budowlanego zgodnych z ustalonym przeznaczeniem podstawowym.

5. Ustalonych kilka podstawowych przeznaczeń terenu, należy traktować jako możliwe do zastosowania rozdzielnie oraz w dowolnym ich połączeniu.

6. Wyznacza się następujące symbole określające w planie podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) **1.PP,SM** – tereny przemysłu, składów, magazynów;
- 2) **2.US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **3.ZD** – teren ogrodów działkowych;
- 4) **4.ZL** – teren zieleni leśnej;
- 5) **5.KDL** – tereny ulic publicznych /lokalnych/.

Rozdział 3 Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. W granicy obszaru planu ustala się:

1) Zakazy:

a) sytuowania reklam, tablic i urządzeń reklamowych takich jak: świetlne, świetlne pulsujące.

2) Maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic 2,2m z wyłączeniem terenu **2.US**;

2. W granicy obszaru planu dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii w zakresie:

- 1) niezamontowanych na budynku instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej nie większej niż 1000 kW;
- 2) na terenie **1.PP,SM** o dowolnej zainstalowanej mocy;
- 3) zamontowanych na budynku instalacji odnawialnych źródeł energii o dowolnej zainstalowanej mocy.

4. W granicy terenu **1.PP,SM** dopuszcza się lokalizację hoteli robotniczych jako przeznaczenia uzupełniającego.

- 1) Dopuszcza się lokalizacje hoteli robotniczych na terenie **1.PP,SM** pod warunkiem nie wprowadzenia ograniczeń na działkach i terenach sąsiednich w wykorzystaniu zgodnym ze wskazanymi w ustaleniach planu przeznaczeniem podstawowym, uzupełniającym.

Rozdział 4 Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 1. Zakaz lokalizacji inwestycji powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska właściwych dla wskazanego w ustaleniach przeznaczenia terenu.

2. Zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) zakaz lokalizowania składowisk odpadów;
- 2) zakaz: zbierania, magazynowania, unieszkodliwiania, odzysku, składowania odpadów;
- 3) nakaz lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób zorganizowany;
- 4) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz na podstawie Uchwały Rady Miasta Zabrze w sprawie regulaminu utrzymania czystości i porządku na terenie miasta Zabrze;
- 5) dopuszcza się tymczasowe zbieranie i magazynowanie odpadów wytworzonych w miejscu oraz w ramach prowadzonej na terenie planu działalności zgodnej ze wskazanym w ustaleniach planu przeznaczeniem terenu.

4. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zakaz wszelkich działalności, które mogą powodować emisję substancji do powietrza w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń tych substancji w powietrzu, określone w przepisach odrębnych.

5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) Dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. z 2014 r. poz. 112 z późn. zm.) w oparciu o art. 114 ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) w terenie oznaczonym symbolem **3.ZD** – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 7. 1. Przestrzeń publiczną stanowią wydzielone tereny i niewydzielone liniami rozgraniczającymi obszary:

- 1) tereny ulic publicznych i placów;
- 2) ogólnodostępne: miejsca postojowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe i pieszo – rowerowe.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzeni publicznych:

- 1) Nakazy:
 - a) zapewnienia dostępności w celu korzystania z przestrzeni publicznej osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie

na podstawie przepisów odrębnych

§ 8. 1. Plan miejscowy częściowo znajduje się w granicach:

- 1) obszaru i terenu górniczego „GIGANT I”;
- 2) udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jadwiga 2”.

2. Przy zagospodarowaniu terenów nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia części planu w granicach obszaru i terenu górniczego oraz udokumentowanego złoża węgla kamiennego.

Rozdział 7

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 9. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) **1.PP,SM** – 1000 m²;
 - b) **2.US** – 500 m²;
 - c) **3.ZD** – 200 m².

- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek – 16 m;
- 3) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek na terenie **3.ZD** – 10 m.
- 4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – $60^{\circ} \div 120^{\circ}$.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami **4.ZL**; **5.KDL** nie określa się minimalnych powierzchni działek i minimalnych szerokości frontów działek.

3. Na terenach planu nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

§ 10. 1. System komunikacyjny obszaru planu stanowią wydzielone liniami rozgraniczającymi ulica publiczna, niewydzielona liniami rozgraniczającymi infrastruktura komunikacyjna: dojeżdża, dojazdy i zjazdy, ciągi piesze i ciągi rowerowe, ciągi pieszo-rowerowe.

2. Zapewnienie dostępu do drogi publicznej może być realizowane w sposób: bezpośredni, pośredni.

3. Realizacja przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych dla terenów i obiektów:

- 1) przemysłu, składów, magazynów - 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
- 2) usług handlu - 2 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej;
- 3) usług nauki i techniki - 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- 4) usług społecznych, biurowych - 1 miejsce na 2 zatrudnionych;
- 5) usług sportu i rekreacji - 1 miejsce na 15 użytkowników;
- 6) usług innych:
 - a) usług gastronomii - 1 miejsce na 4 użytkowników;
 - b) usług pocztowych - 1 miejsce na 4 zatrudnionych lecz nie mniej niż 2 stanowiska.
- 7) hoteli robotniczych – 1 miejsce na 4 łóżka.

4. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 1% wymaganej minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów.

5. W przypadku łączenia przeznaczeń o różnych ilościach miejsc postojowych wskazanych w **ust.3**, obowiązuje zasada odrębnego obliczania ilości miejsc postojowych dla danego przeznaczenia wg wskazanych parametrów z nakazem realizacji sumy wyliczonej ilości miejsc postojowych.

6. Co najmniej 10%, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, określonych wg **ust.3** miejsc postojowych dla samochodów powinno być przeznaczonych i dostosowanych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i w czytelny sposób oznaczonych.

7. Wyliczone procenty ułamekowe zaokrągla się w górę do pierwszej liczby całkowitej.

8. Miejsca postojowe wyliczone według zasad ustalonych od **ust.3** do **ust.7**, należy zapewnić na działce lub zespole działek, do których Inwestor ma tytuł prawny w granicach terenu realizowanej inwestycji.

9. Dla obiektów istniejących lub realizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę uprawnionych przed wejściem w życie niniejszego planu, wskazane wyżej ilości miejsc postojowych należy traktować jako możliwe do zastosowania.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. Ustala się następujące zasady:

1. Dopuszcza się zachowanie oraz możliwość zmiany lokalizacji, przebudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz realizację nowej.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach nie wyznaczonych w planie miejscowym pod takie zagospodarowanie.

3. W zakresie **zaopatrzenia w wodę**, ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych ze zbiorników przeciwpożarowych.

4. W zakresie **odprowadzania ścieków** ustala się stosowanie rozdzielczego systemu kanalizacji (deszczowej i sanitarnej).

5. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** dopuszcza się pozyskiwanie i gromadzenie dla celów gospodarczych wód opadowych i roztopowych oraz ich retencjonowanie.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z systemu gazowniczego, z indywidualnych źródeł.

7. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** ustala się zaopatrzenie w ciepło z grupowych źródeł ciepła, indywidualnych źródeł ciepła, w połączeniu wyżej wymienionych źródeł ciepła z wykorzystaniem systemów zgodnych z obowiązującymi przepisami, w tym z odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną** ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego. Dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 12. 1. Dla wszystkich terenów planu ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 11

Ustalenia przeznaczenia terenów w planie

§ 13. 1. 1.PP,SM - teren przemysłu, składów, magazynów:

1) numer terenu: **1**

2) symbol terenu: **PP,SM**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- przemysł
- składy, magazyny

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi
- obsługa komunikacji samochodowej
- zieleni urządzona
- zieleni inna
- infrastruktura techniczna
- infrastruktura komunikacyjna
- infrastruktura wodna

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 2,0,
- b) minimalna – 0,15.

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy dla hoteli robotniczych – 10%;

- 3) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 15 m.
- 4) geometria dachu:
 - a) dowolna geometria dachów.
- 5) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 14. 1. 2.US - teren usług sportu i rekreacji:

- 1) numer terenu: **2**
- 2) symbol terenu: **US**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi sportu i rekreacji
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi inne w zakresie: gastronomii
 - zieleń urządzona
 - zieleń inna
 - infrastruktura techniczna
 - infrastruktura komunikacyjna
 - infrastruktura wodna
- 4) Granice, obszary, strefy wynikające z przepisów odrębnych:
 - a) granica obszaru i terenu górniczego „GIGANT I”,
 - b) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jadwiga 2”.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 0,4,
 - b) minimalna – 0,01.
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy - 10 m.
- 4) geometria dachu:
 - a) dowolna geometria dachów.
- 5) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

§ 15. 1. 3.ZD - teren ogrodów działkowych:

- 1) numer terenu: **3**
- 2) symbol terenu: **ZD**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:

- ogrody działkowe

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura techniczna
- infrastruktura komunikacyjna
- infrastruktura wodna

4) Granice, obszary, strefy wynikające z przepisów odrębnych:

- a) granica obszaru i terenu górniczego „GIGANT I”,
- b) granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jadwiga 2”.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) maksymalna – 0,15,
- b) minimalna – 0,01.

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 15%;

4) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy - 5 m.

5) geometria dachu:

- a) dowolna geometria dachów.

§ 16. 1. 4.ZL – teren zieleni leśnej:

1) numer terenu: **4**

2) symbol terenu: **ZL**

3) określenie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zieleni leśna /las/
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura techniczna /zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi/

§ 17. 1. 5.KDL - tereny ulic publicznych:

1) numer terenu: **5**

2) symbol terenu: **KDL**

3) określenie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - ulice publiczne /ulica lokalna/
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleni inna
 - infrastruktura techniczna
 - infrastruktura komunikacyjna

4) Granice, obszary, strefy wynikające z przepisów odrębnych:

- a) teren **5.KDL** położony w całości w granicach obszaru i terenu górniczego „GIGANT I”,
- b) teren **5.KDL** położony w całości w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Jadwiga 2”.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających od 14 m do 15 m – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

§ 18. 1. Wykonanie Uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Zabrze

mgr Grzegorz Olejniczak

MIĘSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W PÓŁNOCNEJ CZĘŚCI MIASTA ZABRZE - IV ETAP

Załącznik nr 1 - rysunek planu
Uchwała Nr XIV/112/25 Rady Miasta Zabrze z dnia 27 stycznia 2025 r.

25 0 75 m skala 1:2000

LEGENDA:

OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE PRAWO MIĘSCOWE:

granica planu miejscowego - IV ETAP

LINIE REGULACYJNE:

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania Nieprzekraczalne linie zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

PP,SM Teren przemysłu, składów, magazynów	ZL Teren lasu
US Teren usług sportu i rekreacji	KDL Teren ulic publicznych (lokalnych)
ZD Teren ogrodów działkowych	

OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH:

Granica obszaru i terenu górniczego "GIGANT I"
 Granica udokumentowanego złoża węgla kamiennego "JADWIGA 2"

OZNACZENIA INFORMACYJNE: (Istniejąca infrastruktura techniczna)

Sieć ciepłownicza + przewód specjalny	Sieć ciepłownicza	Sieć gazowa
Sieć kanalizacyjna	Sieć wodociągowa	

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKÓW I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZABRZE Uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 4 lipca 2011 r.

skala 1:25000

Legenda:

granica administracyjna miasta Zabrze
 granica opracowania planu miejscowego IV Etap

MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WYSOKIEJ I ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI	ZL TERENY LASÓW I ZIELEŃ LEŚNEJ
US TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI	ZD TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
P TERENY PRZEMYSŁU SKŁADÓW I MAGAZYNÓW	WS TERENY WÓD BRODŁĄDOWYCH
DR RZĘK, POTOKÓW I CIĘKÓW WODNYCH	DR DROGA GŁÓWNA KLASY OP. DROGA KRAJOWA NR 88
DR DROGI I ULICE GŁÓWNE	DR DROGI I ULICE LOKALNE
DR DROGI I ULICE LOKALNE	DR DROGI I ULICE LOKALNE



URZĄD MIEJSKI W ZABRZU
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIV/112/25

Rady Miasta Zabrze

z dnia 27 stycznia 2025 r.

Rada Miasta Zabrze

rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w północnej części miasta Zabrze - IV etap

§ 1. Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130), mając na uwadze brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w północnej części miasta Zabrze, Rada Miasta Zabrze stwierdza brak potrzeby rozpatrzenia w przedmiotowej sprawie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130), w oparciu o "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w północnej części miasta Zabrze" Rada Miasta Zabrze rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej których realizacja należy do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się zachowanie, możliwość zmiany lokalizacji, przebudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, realizację nowej oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym tych które mogą należeć do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, w niniejszym rozstrzygnięciu, uwzględnia się możliwość realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które mogą należeć do zadań własnych gminy.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:

- 1) budżet miasta,
- 2) środki finansowe jednostek którym gmina powierzyła realizację w/w zadań z zakresu infrastruktury technicznej,
- 3) fundusze pomocowe (pomocowe fundusze unijne, dotacje i pożyczki z funduszy krajowych),
- 4) środki wniesione do budżetu ze sprzedaży gruntów gminnych,
- 5) zainteresowane podmioty.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą realizowane sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, pozyskiwanych środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby określone w budżetach gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIV/112/25
Rady Miasta Zabrze
z dnia 27 stycznia 2025 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz.1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę