

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZABRZE**

z dnia 2025 r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego – 1 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. z 2024 roku 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. z 2024 roku poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr LVI/807/22 Rady Miasta Zabrze z dnia 17 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego”.

Rada Miasta Zabrze

stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
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 rejonie ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego – 1 etap.

**DZIAŁ I.
USTALENIA WPROWADZAJĄCE**

§ 1.

1. Ustalenia wprowadzające obowiązują na całym obszarze planu miejscowego.

Rozdział 1.

Ustalenia wstępne.

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego – 1 etap zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem” obejmuje obszar Kapieliska Leśnego w Zabrzu Maciejowie.
2. 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) - rysunek planu wykonany na aktualnej mapie ewidencyjnej w skali 1 : 1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze w skali 1 : 25000, uchwalonego 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. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3.

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

- **DZIAŁ I: USTALENIA WPROWADZAJACE.**

- **Rozdział 1:** Ustalenia wstępne.

- **Rozdział 2:** Definicje.

- **DZIAŁ II: USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

- **Rozdział 3:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury komunikacyjnej. Standardy komunikacyjne.

- **Rozdział 4:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

- **Rozdział 5:** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

- **Rozdział 6:** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, oraz terenów imprez masowych, oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

- **DZIAŁ III: USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

- **Rozdział 7:** Ustalenia szczegółowe dla terenów planu.

- **DZIAŁ IV: OBSZARY SZCZEGÓLNE.**

- **Rozdział 8:** Obszary inne

- **DZIAŁ V: USTALENIA KOŃCOWE.**

2. Rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 2 lit. a, zawiera następujące oznaczenia graficzne ustaleń:

1) granica planu;

2) linie regulacyjne:

- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- nieprzekraczalna linia zabudowy;

3) przeznaczenie terenów:

a) symbole terenów planu innych niż infrastruktury komunikacyjnej składające się z dwóch członów, posiadających następujące znaczenie:

- pierwszy człon symbolu wskazuje numer porządkowy terenu planu o tym samym przeznaczeniu;

- drugi człon symbolu wskazuje podstawowe przeznaczenie terenu, dla terenów mieszanych wskazane przeznaczenia rozdzielono łącznikiem;

3. Rysunek planu, poza oznaczeniami ustaleń o których mowa w **ust. 2**, zawiera oznaczenia graficzne informacyjne:

1) istniejąca infrastruktura techniczna:

- sieć wodociągowa;
- sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej;
- linia elektroenergetyczna kablowa;
- stacja trafo

2) oznaczenia inne (oznaczenia podkładu mapowego):

- granica działek ewidencyjnych z numeracją;
- obrys budynków;
- obrys budynków w budowie;
- krawędzie jezdni, chodników;
- osie ulic;
- nazwy ulic;
- numeracja adresowa budynków;
- skarpy;
- ogrodzenia.

Rozdział 2.

Definicje.

§ 4.

1. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **dachu pogrążonym** - należy przez to rozumieć dach ze ściankami attykowymi, zasłaniającymi połączenie dachowe;
- 2) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130);
- 3) **inwestorze** – należy przez to rozumieć podmiot prawny lub osobę fizyczną, ubiegającą się o wydanie stosownych zezwoleń budowlanych w oparciu o prawo budowlane;
- 4) **inwestycji** – należy przez to rozumieć przedmiot wystąpienia o pozwolenia na przewidziane prawem roboty budowlane;
- 5) **miejscu postojowym** – należy przez to rozumieć zrealizowane w formie garaży lub parkingów wydzielone miejsca dla pojazdów samochodowych. Pojęcie to obejmuje też wydzielone przyjezdniowe miejsca postojowe, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, naniesioną na rysunku planu (załącznik nr 1) lub/i określoną w części tekstowej planu i określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce. Dopuszcza się wysunięcie przed tą linią na odległość maksymalnie 1,5 m.: balkonów, wykuszy, loggii, ryzalitów, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściem, schodów wejściowych do budynku, itp. elementów, o ile inne ustalenia planu

nie stanowią inaczej. Maksymalny zasięg wysuwanych elementów przed linię zabudowy dodatkowo ogranicza linia rozgraniczająca, którą zakazuje się przekraczać. Zapisy określające nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczą infrastruktury technicznej;

- 7) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć cały obszar znajdujący się w granicach objętych planem;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Zabrze, składającą się z części tekstowej (tekst planu) wraz z załącznikami;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalenia planu określające przeważający sposób przeznaczenia terenu dla zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, któremu są podporządkowane uzupełniające sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości. **Powierznię przeznaczenia podstawowego** należy liczyć jako sumę wszystkich powierzchni wewnętrznych budynków istniejących i projektowanych, na działce budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny. 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;
- 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. **Powierznię przeznaczenia uzupełniającego** należy liczyć jako sumę wszystkich uzupełniających powierzchni wewnętrznych budynków istniejących i projektowanych, na działce budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny. Przeznaczenie uzupełniające stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego za wyjątkiem: infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej, dla których nie obowiązują ograniczenia wynikające z niniejszej definicji;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych, mierzonej w poziomie terenu, po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych budynku w stanie wykończonym;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.);
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione i obowiązujące przepisy ustaw i innych aktów prawnych, obowiązujących w dniu uchwalenia planu;
- 14) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzoną na mapie w skali 1 : 1000;
- 15) **tekście planu** – należy przez to rozumieć część tekstową planu, zawierającą zawarte w formie opisowej ustalenia, dotyczące obszaru objętego uchwałą;
- 16) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane. Tytuł prawny, o którym mowa w treści tekstu planu miejscowego, może dotyczyć działki pojedynczej lub zespołu działek, posiadających wspólną granicę i objętych wnioskiem o wydanie stosownych zezwoleń budowlanych, w oparciu o prawo budowlane;
- 17) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późn. zm.).
- 18) **zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć drzewa lub krzewy o wysokości dojrzałej formy do 2,0 m od poziomu terenu, występujących pojedynczo lub w grupie;
- 19) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa lub krzewy o wysokości dojrzałej formy powyżej 2,0 m od poziomu terenu, występujących pojedynczo lub w grupie. Grupy zieleni o wysokości powyżej 2,0 m, znajdujące się od siebie w odległości nie większej niż 5,0 m od rzutu korony, stanowią jeden kompleks zieleni wysokiej.

2. Ilekoć w dalszej części niniejszej uchwały mowa o przeznaczeniu określonym jako teren:

- 1) **usług turystyki** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów, realizowane jako działalność związaną ze świadczeniem usług turystyki w tym w budynkach zamieszkania zbiorowego, a także działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych;
 - 2) **usług sportu i rekreacji** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów, realizowane jako działalność sportową, rozrywkową i rekreacyjną, a także działalność związaną z grami losowymi i zakładami wzajemnymi oraz działalność samorządowych, społecznych i innych jednostek, zakładów i klubów prowadzących działalność sportową;
 - 3) **infrastruktury komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć system komunikacji obejmujący drogi publiczne jak i dojazdy, dojścia do budynków oraz obiekty i urządzenia służące obsłudze ruchu pojazdów i pieszych (jezdnie, miejsca postojowe dla pojazdów, chodniki, ścieżki rowerowe i pieszo–rowerowe, ciągi pieszo–jezdne, oświetlenie uliczne itp.).
 - 4) **infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć system infrastruktury technicznej obejmujący zespół urządzeń, obiektów, sieci podziemnych i naziemnych, dostarczających gaz, energię elektryczną, ciepło, wodę, sygnał telefoniczny, teleinformatyczny, radiowy, telewizyjny oraz odbierających ścieki sanitarne, wody opadowe, a także instalacje oświetlenia terenu oraz inne instalacje służące realizacji wskazanego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
 - 5) **lasu** – należy przez to rozumieć las określony w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 530 z późn. z.).
 - 6) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć teren obejmujący zielenią wysoką i niską wraz z alejami spacerowymi, obiektami małej architektury oraz obiektami budowlanymi służącymi rekreacji, takimi jak boiska, budynki techniczno-sanitarne-socjalne. Zielenią urządzona może mieć charakter określony jako:
 - a) **zielenią urządzona parkowa** służąca rekreacji biernej, na której można realizować takie budowle jak: ciągi spacerowe, miejsca do siedzenia, miejsca piknikowe, oczka wodne, obiekty małej architektury, itp.;
 - b) **zielenią urządzona rekreacyjna** służąca ćwiczeniom fizycznym, na której można realizować obiekty małej architektury, małe boiska, ścieżki zdrowia itp. o przewadze otwartych terenów;
 - c) **zielenią urządzona izolacyjna** służąca oddzieleniu terenów o różnym użytkowaniu w celu zminimalizowania występujących uciążliwości – zielenią wysoka i niska o zwartym nasadzeniu, przez którą dopuszcza się prowadzenie ciągów komunikacyjnych ruchu pieszego i rowerowego.
3. Dla pojęć niezdefiniowanych w niniejszym paragrafie, a występujących w tekście uchwały, obowiązują definicje znajdujące się w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 5.

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

§ 6.

1. Teren może być zagospodarowany zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem podstawowym lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
2. Wprowadzenie uzupełniającego przeznaczenia terenu jest dopuszczalne wówczas, gdy na działce lub zespole działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, występuje lub ma być wprowadzony, sposób użytkowania zgodny z wyznaczonym w planie przeznaczeniem podstawowym. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.
3. Sposób użytkowania zgodny z przeznaczeniem uzupełniającym nie może ograniczać wykorzystania terenu lub obiektu zgodnego z wyznaczonym przeznaczeniem podstawowym.

4. Wyznacza się następujące symbole literowe, określające na rysunku podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) **US - UT** – teren usług sportu i rekreacji – teren usług turystyki;
- 2) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **L** – teren lasu;
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 5) **KP-KR** – teren komunikacji pieszo-rowerowej - teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 7.

Minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych

1. Przeznaczenie pod zabudowę:

- 1) dla usług nie określa się minimalnej powierzchni działek.

§ 8.

Zasady scalania i podziału nieruchomości.

1. Zasady niżej wymienione stosuje się łącznie z zapisami przepisów odrębnych.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nakazuje się zapewnienie, dla każdej nowej wydzielanej działki, dostępu do drogi publicznej;
- 2) nakazuje się stosowanie minimalnej szerokości frontu nowej wydzielanej działki z przeznaczeniem pod:
 - a) usługi – 15,0 m;
- 3) nakazuje się stosowanie minimalnej powierzchni dla wydzielanej nowej działki z przeznaczeniem pod:
 - a) usługi – 200,0 m²;
- 4) nakazuje się stosowanie kąta położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, dla wydzielanej nowej działki w przedziale 60°÷120°;
- 5) dla terenów o przeznaczeniu pod infrastrukturę komunikacyjną, techniczną nie określa się minimalnych szerokości frontów działek i minimalnych powierzchni działek.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury komunikacyjnej. Standardy komunikacyjne.

§ 9.

1. **Infrastruktura komunikacyjna obejmuje:**

- 1) wydzielone i niewydzielone liniami rozgraniczającymi drogi dojazdowe, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, dojazdy i dojścia.

§ 10.

1. Nakazuje się stosowanie następujących minimalnych ilości miejsc postojowych dla terenów o przeznaczeniu:

- 1) usług sportu i rekreacji, usług turystyki:
 - a) dla hoteli i innych obiektów noclegowych – 1 miejsce na 3 łóżka;
 - b) dla terenów pól kempingowych – 1 miejsce na 2 pola pod namiot lub 1 miejsce na 1 pole pod przyczepę kempingową;

- c) dla pozostałych obiektów zgodnych z przeznaczeniem wskazanym w pkt. 1 i nie wymienionych powyżej – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników;
2. W przypadku łączenia przeznaczeń terenu o różnych ilościach miejsc postojowych, wskazanych w ust. 1, obowiązuje zasada odrębnego obliczania ilości miejsc postojowych dla danego przeznaczenia, wg wskazanych parametrów, z nakazem realizacji sumy wyliczonej ilości miejsc postojowych.
 3. Ilość miejsc postojowych wg zasad określonych w ust. 1, należy zapewnić na działce lub zespole działek, do których inwestor ma tytuł prawny.
 4. Co najmniej 5%, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, wyznaczonych ogólnodostępnych miejsc postojowych, powinno być dostosowanych do potrzeb pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i w czytelny sposób oznaczonych.
 5. Wyliczone procenty ułamkowe zaokrągla się w górę do pierwszej liczby całkowitej.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się zachowanie oraz możliwość zmiany lokalizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§ 11.

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

1. Dla zapewnienia dostępu do wody:
 - 1) ustala się zapewnienie dostępu do wody w oparciu o zbiorowe zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia;
 - 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się prowadzenie sieci wodociągowych w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu;
 - 4) nakazuje się lokalizację hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu w ilości wymaganej do celów pożarowych dla jednostek osadniczych, określonej w rozporządzeniu Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 24 lipca 2009 r. w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych (Dz. U. z 2009 roku nr 124 poz. 1030).

§ 12.

SYSTEM ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

1. Dla zapewnienia odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się zapewnienie dostępu do kanalizacji w oparciu o zbiorowe odprowadzenie ścieków;
 - 2) nakazuje się stosowanie rozdzielczego systemu kanalizacji deszczowej i sanitarnej;
 - 3) ustala się prowadzenie sieci kanalizacyjnych w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu;
 - 4) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych, bez oczyszczenia, do cieków i do gruntu;
 - 5) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych.

§ 13.

SYSTEM ZAOPATRZENIA W GAZ

1. Dla zapewnienia dostępu do paliwa gazowego:

- 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego lub z indywidualnych źródeł (np. zbiorniki gazowe), lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł gazu;
- 2) ustala się prowadzenie sieci gazowniczych w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu.

§ 14.

SYSTEM ZAOPATRZENIA W CIEPŁO

1. Dla zapewnienia dostępu do źródeł ciepła:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącego miejskiego systemu ciepłowniczego lub z grupowych źródeł ciepła, lub indywidualnych źródeł ciepła, lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł ciepła;
- 2) ustala się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, zgodnie z uchwałą nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
- 3) ustala się prowadzenie sieci ciepłowniczych w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu.

§ 15.

SYSTEM ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

1. Dla zapewnienia dostępu do energii elektrycznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego systemu energetycznego lub z grupowych źródeł energii elektrycznej, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł energii elektrycznej;
- 2) dopuszcza się budowę sieci wraz z niezbędną ilością stacji transformatorowych dla obsługi przewidzianego w planie zagospodarowania terenu.

§ 16.

SYSTEM DOSTĘPU DO SIECI TELETECHNICZNYCH.

1. Dla zapewnienia dostępu do łączności teletechnicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci teletechnicznej w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

§ 17.

1. Obiekty i obszary chronione:

- 1) w granicach planu nie występują elementy i obiekty wymienione w tytule rozdziału.

Rozdział 6.

USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ TERENÓW IMPREZ MASOWYCH, ORAZ ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.

§ 18.

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

- 1) ogólnodostępne drogi;
- 2) ogólnodostępne place i miejsca postojowe;
- 3) teren usług sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu przestrzeni publicznej:

- 1) nakazuje się przestrzegania zasady zapewnienia dostępności w korzystaniu z przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych;
- 2) ustala się konieczność zapewnienia dostępności dla pojazdów ochrony przeciwpożarowej, pogotowia medycznego oraz pojazdów obsługujących (w tym służb komunalnych) niezbędnych dla właściwego funkcjonowania obiektów i urządzeń.

3. Zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów i urządzeń technicznych:

- 1) nakazuje się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń technicznych w sposób nieograniczający możliwości użytkowania terenów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych (technicznych) inwestycji celu publicznego na działkach, niespełniających wymogów, zawartych w zapisach określających: minimalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, intensywność zabudowy działki, geometrię dachu.

4. Zasady umieszczania w przestrzeni publicznej zieleni:

- 1) dopuszcza się umieszczanie zieleni wysokiej i niskiej tworzącej wnętrza urbanistyczne;
- 2) dopuszcza się stosowanie zieleni niskiej i/lub wysokiej, jako elementu oznaczenia granicy nieruchomości lub różnych sposobów zagospodarowania terenu.

5. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego:

- 1) . tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną mogą być przeznaczone dla realizacji inwestycji celu publicznego.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19.

1. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
2. Ustalenia szczegółowe uzupełniają ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem.
3. Ustalenia działu **III** są nadrzędne w stosunku do ustaleń zapisanych w dziale **II**.

Rozdział 7.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PLANU

§ 20.

TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI 1US

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) numer terenu: 1
- 2) symbol terenu: US
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - teren usług sportu i rekreacji;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) zakazuje się realizacji podłogi kondygnacji parteru budynku wyżej niż 1,2m nad poziomem terenu;
- 3) nakazuje się stosowanie materiałów:
 - a) elewacyjnych: fasada szklana i/lub cegła klinkierowa, i/lub tynki, i/lub inne materiały w połączeniu z wyżej wymienionymi materiałami;
- 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki:
 - a) dla elewacji: stonowane odcienie beżu, i/lub grafitu, i/lub bieli, i/lub szarości;
 - b) dla pokryć dachowych: odcienie czerwieni, i/lub brązu, i/lub grafitu, i/lub czerni.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 25% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy $0,05 \div 1,5$;
- 4) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - 6,0 m od drogi 1KDD;
- 5) gabaryty zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - maksymalnie do 15,0 m
 - b) maksymalna wysokość zabudowy nie obejmuje budowli infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej;
- 6) geometria dachu:
 - a) nachylenie połaci dachowych - maksymalnie do 25°;

b) dopuszcza się dachy: dwuspadowe, wielospadowe – zapis nie dotyczy budynków z dachem pogrążonym.

7) miejsca postojowe:

- nakazuje się zaprojektowanie i realizację odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów, wynikającej z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji, w ilości nie mniejszej niż ustalona w § 10.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się prowadzenia działalności, stanowiącej źródło emisji zanieczyszczeń do środowiska naturalnego, w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń;
- 2) nakazuje się przyjęcie dopuszczalnego poziomu hałasu, jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 21.

TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI-TEREN USŁUG TURYSTYKI 1US-UT

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) numer terenu:1
- 2) symbol terenu:US-UT
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - teren usług sportu i rekreacji
 - teren usług turystyki,
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy usług sportu i rekreacji, usług turystyki;
- 2) nakazuje się stosowanie materiałów:
 - a) elewacyjnych: fasada szklana, i/lub cegła klinkierowa, i/lub tynki, i/lub inne materiały w połączeniu z wyżej wymienionymi materiałami;
- 3) nakazuje się stosowanie kolorystyki:
 - a) dla elewacji: stonowane odcienie beżu, i/lub grafitu, i/lub bieli, i/lub szarości;
 - b) dla pokryć dachowych: odcienie czerwieni, i/lub brązu, i/lub grafitu, i/lub czerni.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) intensywność zabudowy 0,05 ÷ 2,4;
- 4) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

- 6,0 m od drogi 1KDD i ul. Macieja Mielżyńskiego;

5) gabaryty zabudowy:

a) wysokość zabudowy - maksymalnie do 25,0 m;

6) geometria dachu:

a) nachylenie połaci dachowych - maksymalnie do 45°;

b) dopuszcza się dachy: dwuspadowe, wielospadowe – zapis nie dotyczy budynków z dachem pogrążonym.

7) miejsca postojowe:

- nakazuje się zaprojektowanie i realizację odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów, wynikającej z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji, w ilości nie mniejszej niż ustalona w § 10.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się prowadzenia działalności, stanowiącej źródło emisji zanieczyszczeń do środowiska naturalnego, w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń;

2) nakazuje się przyjęcie dopuszczalnego poziomu hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

3) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 22.

TEREN LASU

1L

1. Przeznaczenie terenu:

1) numer terenu:1

2) symbol terenu:L

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- teren lasu;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna;

- infrastruktura techniczna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się realizację zabudowy związanej z obsługą gospodarki leśnej;

2) dopuszcza się lokalizowanie budynków parterowych z poddaszem użytkowym bez podpiwniczenia;

3) dopuszcza się organizowanie ścieżek dydaktycznych itp.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) dopuszczalna powierzchnia zabudowy - maksymalnie do 5% powierzchni działki budowlanej;

2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 80% powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy $0,005 \div 0,1$;

4) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - 6,0 m od drogi 2KDD i ul. Macieja Mielżyńskiego;

5) gabaryty zabudowy:

- a) dopuszczalna wysokość zabudowy - maksymalnie do 6m;

6) geometria dachu:

- a) dopuszczalne nachylenie połaci dachowych – $35^{\circ} \div 50^{\circ}$;
- b) dopuszcza się dachy: dwuspadowe i wielospadowe.

4. **Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:**

- 1) jednostkę planu obsługuje istniejąca ul. Srebrna i system wewnętrznych dróg gruntowych.

§ 23.

**TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
1KDD**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) numer terenu: **1**
- 2) symbol terenu: **KDD**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - infrastruktura komunikacyjna – teren drogi dojazdowej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń izolacyjna.

2. **Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:**

- 1) parametry techniczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających – $15,0 \div 26,0$ m;
 - b) jednojezdniowa - dwa pasy ruchu;
 - c) chodnik minimum po jednej stronie jezdni;
 - d) nawierzchnia chodnika niepyląca.

§ 24.

**TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
2KDD**

1. **Przeznaczenie terenu:**

- 1) numer terenu: **2**
- 2) symbol terenu: **KDD**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - infrastruktura komunikacyjna – teren drogi dojazdowej;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura techniczna;
- zieleń izolacyjna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:

1) parametry techniczne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających – $8,0 \div 18,0\text{m}$;
- b) jednojezdniowa - dwa pasy ruchu;
- c) chodnik minimum po jednej stronie jezdni;
- d) nawierzchnia chodnika niepyląca.

§ 25.

**TEREN KOMUNIKACJI PIESZO-ROWEROWEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
1KP-KR**

1. Przeznaczenie terenu:

1) numer terenu: 1

2) symbol terenu: KP-KR

3) określenie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - infrastruktura komunikacyjna – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń izolacyjna;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:

1) parametry techniczne:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – $7,0 \div 8,5\text{m}$;

DZIAŁ IV.

OBSZARY SZCZEGÓLNE

Rozdział 8.

OBSZARY INNE

§ 26.

Obszar zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 - Zbiornik Gliwice.

1. Obszar planu znajduje się w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 330 – Zbiornik Gliwice w związku z powyższym nie pokazano granic zbiornika na planie. Dla zbiornika tego Rozporządzeniem Wojewody Śląskiego ustanowiono w 2023 r. obszar ochronny (Dz W z 2023r. poz. 7220).

DZIAŁ V.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 27.

1. Dla wszystkich terenów, z wyłączeniem infrastruktury komunikacyjnej, w granicy obszaru objętego niniejszą uchwałą, ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego w wysokości 30%.

§ 28.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Zabrze
z dnia 2025 r.

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 z późn. zm.)

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej i
ul. Mielżyńskiego – 1 etap**

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 z późn. zm.) mając na uwadze brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miasta stwierdza brak potrzeby rozpatrzenia w przedmiotowej sprawie.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późn. zm.), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego – 1 etap” 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 lokalizację, zmianę przebiegu, modernizację, przebudowę 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

Rady Miasta Zabrze

z dnia 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 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego – 1 etap.**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto na podstawie uchwały Nr LVI/807/22 Rady Miasta Zabrze z dnia 17 października 2022 roku.

Obszar planu w całości mieści się w granicach obowiązującego planu pod nazwą: „zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej im. Mikołaja Kopernika w Zabrzu”, Uchwała Nr XVIII/155/03 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 10 listopada 2003 r.

Podjęcie uchwały o zmianie obowiązującego planu z 2003 roku w części tekstowej i graficznej podjęto w związku ze zgłoszonymi zamierzeniami inwestycyjnym, które nie były możliwe do realizacji w oparciu o obowiązujący plan.

W części terenu położonego między ul. M. Mielżyńskiego i Aleją Jana Nowaka-Jeziorańskiego wnioski dotyczyły zmiany przeznaczenia terenów z funkcji wypoczynkowo-rekreacyjno-sportowych i w części z funkcji usług wielkopowierzchniowych na tereny mieszkaniowo-usługowo-logistyczne. Taka zmiana przeznaczenia terenów byłaby niezgodna z obowiązującym studium Zabrze z 2011 roku, konieczne było dokonanie zmian w studium w ramach wcześniej podjętej uchwały o zmianie studium z 2011 roku. Wprowadzonych zmian do studium nie udało się uzgodnić i doprowadzić do uchwalenia nowego studium.

W części terenu obejmującego Kąpielisko Leśne wniosek dotyczył zmiany parametrów określających sposób zagospodarowania terenu, które uniemożliwiały modernizację kąpieliska. W tej części w prowadzenie zmian nie wymagało zmiany studium Zabrze.

W związku z powyższym podjęto decyzję o podziale obszaru wskazanego w uchwale inicjującej przystąpienie do sporządzania planu o podziale na etapy i realizacji planów w tych częściach, które nie wymagają zmiany studium.

Założenia przyjęte w projekcie 1 etapu planu są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zabrze - Uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 4 lipca 2011 roku.

Do projektu planu miejscowego została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych.

W trakcie tworzenia projektu planu została przeprowadzona całościowa procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagana ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późn.zm.).

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4:

Art. 1 ust. 2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza :

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

W planie zawarto ustalenia określające przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy w tym dopuszczalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, linie zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, dopuszczalną geometrię dachów.

1a) Potrzeby zrównoważonego rozwoju;

W ramach zrównoważonego rozwoju istotnym elementem jest poszanowanie środowiska, postęp społeczny i wzrost gospodarczy. Plan gwarantuje zachowanie tych trzech elementów w równowadze, poprzez określenie zasad lokalizowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

W planie określono kolorystykę budynków i dachów oraz określono materiały jakie można zastosować do wykończenia elewacji w celu przeciwdziałania nadmiernej różnorodności kolorystycznej powodującej dysharmonię w postrzeganiu budynków. Określono także parametry budynków takie jak maksymalną wysokość i kształt dachów.

W planie określono również parametry dotyczące zagospodarowania terenu takie jak: powierzchnię zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną, intensywność zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy, których celem jest ograniczanie wpływu powstającej zabudowy na otaczający krajobraz.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W planie zawarto ustalenia zakazujące odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych bez oczyszczenia do cieków powierzchniowych i do gruntu, zakazano prowadzenia działalności powodujących przekraczanie dopuszczalnych stężeń emisji do środowiska.

W ramach sporządzania planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne (ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku).

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego i nie objęto ochroną dóbr kultury na podstawie zapisów planu.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;

Potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie zapisów nakazujących realizację minimalnej ilości miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową. Inne wymogi zawarte są w prawie budowlanym i warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

W planie wyznaczono teren usług sportu i rekreacji, teren usług sportu i rekreacji – teren usług turystyki, teren lasu, teren drogi dojazdowej oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Główną wartością terenu funkcjonującego pod nazwą Kąpielisko Leśne jest jego sposób użytkowania jako teren rekreacji i wypoczynku w otoczeniu dojrzałych drzew w sąsiedztwie lasu otaczającego kąpielisko. W celu podniesienia walorów ekonomicznych, konieczne jest zmodernizowanie i rozbudowanie zaplecza gastronomicznego, noclegowego i komunikacyjnego na tych terenach, co umożliwi uchwalenie planu.

7) prawo własności;

Wydzielanie w planie poszczególnych terenów liniami rozgraniczającymi dokonywano w poszanowaniu granic własności.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji postanowieniem nr 213/CWCR/OZ Kt z dnia 4 grudnia 2024 roku uzgodnił pozytywnie w całości projekt „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego – 1 etap”.

9) potrzeby interesu publicznego;

Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych zagwarantowano możliwość organizowania dróg wewnętrznych nie wyznaczonych w planie.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

W ustaleniach planu określono zasady lokalizacji infrastruktury, której lokalizowanie zostało dopuszczone na wszystkich terenach planu.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu wynikał z ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do opracowywania projektu planu, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i przeprowadzeniu dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami. Ogłoszenia były publikowane w prasie lokalnej, natomiast obwieszczenia ukazywały się na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej BIP w zakładce ogłoszenia i w zakładce planowanie przestrzenne. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 12.03.2025 do 11.04.2025 roku.

W trakcie wyłożenia w dniu 18.03.2025 r. zorganizowano dyskusję publiczną w Sali spotkań przy ul. L. Kondratowicza nr 15, w której uczestniczyli mieszkańcy dzielnicy Maciejów.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Prezydent Miasta Zabrze na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu zapewnia jawność i przejrzystość. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W planie w § 11 określono możliwości pokrycia zapotrzebowania na wodę w oparciu o sieci wodociągowe.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

W granicach planu nie wyznaczono terenów umożliwiających lokalizację zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, również w bezpośrednim sąsiedztwie nie funkcjonują zakłady tego typu, w związku z tym Śląski Wojewódzki Inspektor Ochrony Środowiska wydał opinię potwierdzającą brak wpływu na powstanie lub pogłębienie skutków poważnej awarii przemysłowej.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;

W granicach planu występują grunty orne, dla których wskazano przeznaczenie usług sportu i rekreacji. Grunty stanowią pas przylegający do istniejącej jezdni. Pas nie jest użytkowany rolniczo od wielu lat, obecnie jest to nieużytek porośnięty drzewami i krzewami (samosiejki). Sposób użytkowania terenów rolnych nie ulegnie zmianie po wejściu w życie planu.

Art. 1 ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, jak i w trakcie dyskusji publicznej nie złożono uwagi.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został poddany procedurze uzgadniania i opiniowania zgodnie z wymaganymi prawem instytucjami i organami. Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany pozytywnie.

Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu, w trakcie którego zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

Art. 1 ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

W projekcie planu połączenia komunikacyjne oparto o istniejący układ dróg zorganizowany w granicach i poza granicami planu. W ramach planu, który obejmuje dwa tereny usług (US, US-UT) teren lasu (L) i tereny komunikacji (KDD, KP-KR) dopuszczono wyznaczanie dróg i ciągów komunikacyjnych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

W planie nie wyznaczono terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową, jedynie w granicach terenu 1US-UT, w ramach usług turystyki możliwe jest lokalizowanie budynków zamieszkania zbiorowego (np. hotele). Wszystkie tereny wyznaczone w planie posiadają dostęp do dróg publicznych wyznaczonych w planie jako i przylegających do granic planu.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

W projekcie planu nie ograniczano możliwości lokalizowania ciągów pieszych i rowerowych.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. poz. 1612 oraz z 2005 r. poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.

Nie dotyczy.

b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Nie dotyczy.