

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZABRZE**

z dnia r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych
w rejonie ul. Konrada Sitki**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2025 r. poz.1153 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 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr LXX/938/23 Rady Miasta Zabrze z dnia 10 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ul. Konrada Sitki.

Rada Miasta Zabrze

**stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów
położonych w rejonie ul. Konrada Sitki 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 uchwala

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze
dla terenów położonych w rejonie ul. Konrada Sitki**

**DZIAŁ I.
USTALENIA WPROWADZAJĄCE**

**Rozdział 1
Przepisy wstępne**

§ 1.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Konrada Sitki w dzielnicy Kończyce.

2. Granica opracowania planu określona w załączniku nr 1 stanowi realizację Uchwały Nr LXX/938/23 Rady Miasta Zabrze z dnia 10 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ul. Konrada Sitki.

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 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze, 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 z późn. zm.).

§ 2.

1. Tekstowe ustalenia planu, o których mowa w **§1 ust.3 pkt1**, 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 i dziedzictwa kulturowego oraz kształtowania krajobrazu;
- 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 lub 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 informacyjne (istniejąca infrastruktura techniczna):

- 1) sieć kanalizacyjna;
- 2) sieć wodociągowa;
- 3) sieć elektroenergetyczna;
- 4) sieć gazowa.

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** – 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 jest powierzchnia przeznaczenia. **Powierzchnię przeznaczenia** 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. Powierzchnia przeznaczenia obejmuje też pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne związane z jej użytkowaniem. W obiektach wielofunkcyjnych o przeznaczeniu i przeznaczeniu uzupełniającym, w których pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne są użytkowane wspólnie, powierzchnie tych pomieszczeń wlicza się jednorazowo do powierzchni przeznaczenia. Powierzchnia przeznaczenia stanowi jedyny parametr do obliczenia dopuszczalnej ilości powierzchni przeznaczenia uzupełniającego;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć występujące łącznie z przeznaczeniem inne przeznaczenie, wskazane w ustaleniach planu, które nie jest przeważającym sposobem zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości. **Powierzchnię 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 za wyjątkiem: infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni, 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, 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) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć zieleń istniejącą i projektowaną, mogącą obejmować poza zielenią: ciągi spacerowe, place zabaw, obiekty i urządzenia sportu oraz rekreacji;
- 2) **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 lub przeznaczeniu uzupełniającemu;
- 3) **komunikacji** – należy przez to rozumieć system komunikacji obejmujący ulice, drogi, dojazdy, dojścia, przyjezdniowe zatoki, miejsca przystankowe, 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 lub przeznaczenia uzupełniającego;
- 4) . 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 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 wyznaczonym w planie przeznaczeniem. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną, komunikacyjną oraz każdy rodzaj zieleni.

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

5. W obszarze całego planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej, komunikacji oraz zieleni.

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

- 1) **1MN, 2MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **3KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego i dziedzictwa kulturowego oraz kształtowania krajobrazu

§ 5.

1. W granicy obszaru planu dopuszcza się lokalizowanie instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzanej z promieniowania słonecznego.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie usług towarzyszących w budynkach jednorodzinnych.

2. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizowanie zabudowy garażowej i gospodarczej;

3. Nakaz zachowania zabytkowego krzyża przydrożnego, zlokalizowanego przy ul. Sitki 51, wraz z obudową w formie kapliczki niszowej, w tym: detali architektonicznych i materiałów wykończeniowych.

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. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) nakaz lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób zorganizowany;
- 2) 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;

3. 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.

4. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) ustala się 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 (tj. Dz. U. z 2014 r. poz. 112) w oparciu o art. 114 ust. 1 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj.. Dz. U. z 2024 r., poz. 54 z późn. zm.) na terenie oznaczonym symbolem **1MN i 2MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 5 **Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 7.

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

- 1) 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 znajduje się w granicy:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 „Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica”;
- 2) Udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Makoszowy”;
- 3) Terenu Górniczego TG Makoszowy II.

2. Przy zagospodarowaniu terenów nakaz uwzględnienia uwarunkowań wynikających z położenia planu w granicach:

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 „Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica”;
- 2) Udokumentowanego złoża węgla kamiennego „Makoszowy”;

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) **1MN, 2MN** – 600 m².
 - 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek – 16 m.
 - 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60° ÷ 120°.
2. Na terenach planu nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 8 **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.**

§ 10.

1. System komunikacyjny obszaru planu stanowią wydzielone 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. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu z istniejących i projektowanych dróg, w tym z ulicy Konrada Sitki, zlokalizowanej poza obszarem planu.
3. Realizacja przeznaczenia oraz przeznaczenia uzupełniającego wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych. Ustala się nakaz zapewnienia minimalnej ilości miejsc postojowych dla terenów i obiektów:
 - 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce na mieszkanie;
 - 2) usług towarzyszących – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
4. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 50% 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 pkt.2)** 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 uprawomocnionych 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.

6. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się zaopatrzenie z systemu gazowniczego i/lub 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN**, ustala się:

1) przeznaczenie:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie wykluczone:

a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

3) dopuszcza się usługi towarzyszące wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;

4) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,15

- maksymalny – 1,

d) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,

e) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,

- budynków innych niż mieszkalne, wiat, altan, obiektów małej architektury – dowolna.
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MN**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej;

3) dopuszcza się usługi towarzyszące wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;

4) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,

- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,

- c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:

- minimalny – 0,15

- maksymalny – 1,

- d) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,

- e) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub dachy dwuspadowe lub dachy wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,

- budynków innych niż mieszkalne, wiat, altan, obiektów małej architektury – dowolna.

- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3KR**, ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających :

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 9 m - z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań i placów do zawracania - zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

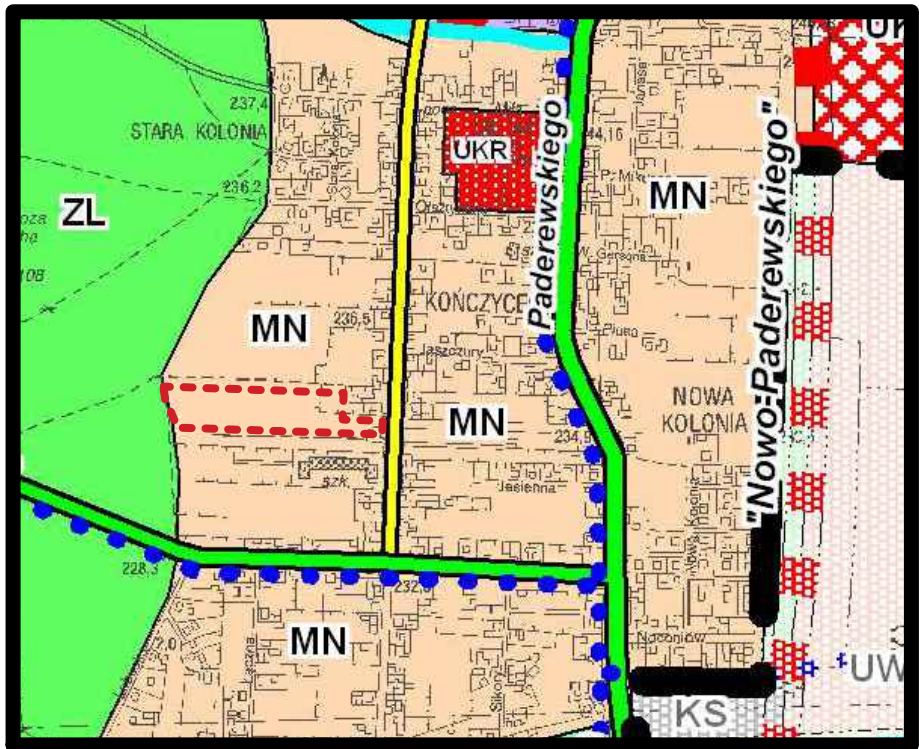
§ 16.

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.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZABRZE
UCHWAŁA NR XII/126/11 RADY MIEJSKIEJ W ZABRZU Z DN 4 LIPCA 2011 R.

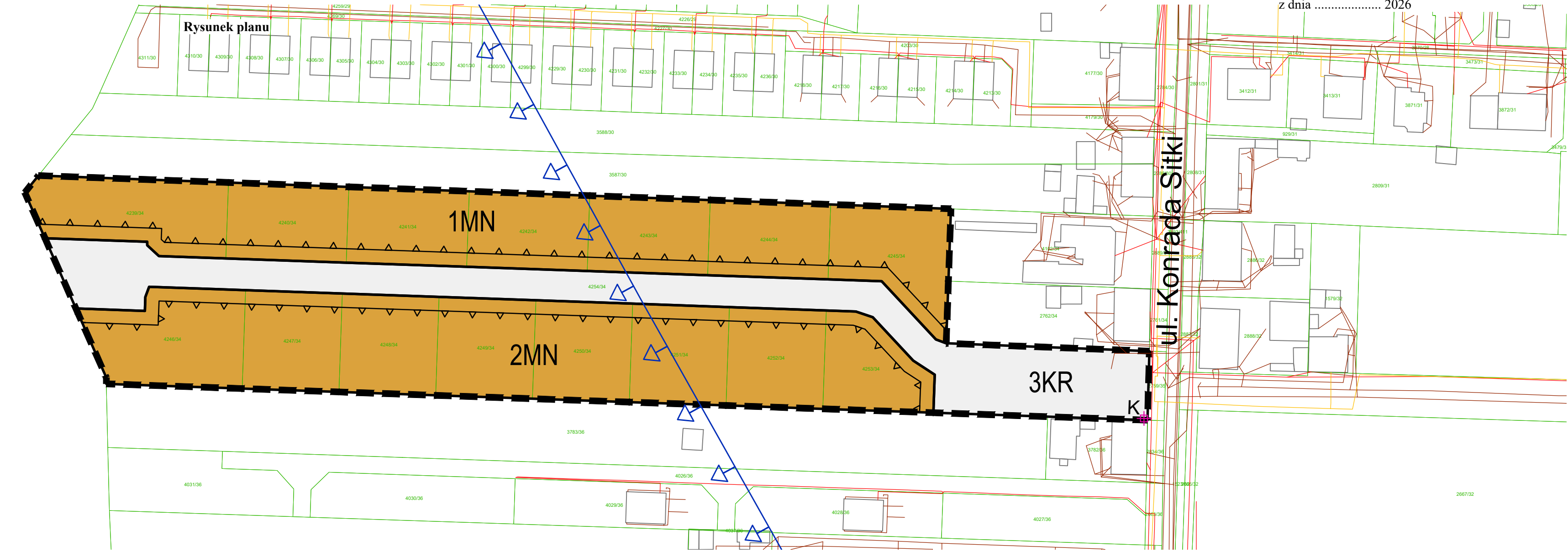
OZNACZENIA:		
	GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA	
	GRANICA OPRAWOWANIA STUDIUM	
ISTNIEJĄCE	PROJEKTOWANE	
		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ I ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI
		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WYSOKIEJ I ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI
		TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ (NISKIEJ, ŚREDNIEJ I WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI)
		TERENY CENTRUM MIASTA
		TERENY ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA
		TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
		TERENY WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
		PROJEKTOWANE TERENY USŁUGOWE (W TYM POD WIELKOPOWIERZCHNIOWE OBIEKTY HANDLOWE) I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELKODZIELNEJ
		TERENY USŁUG EDUKACJI
		TERENY USŁUG ZDROWIA
		TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
		TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
		TERENY PRZEMYSŁU SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
		TERENY PRZEMYSŁU - BAZA KONTENEROWA CELT
		TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
		TERENY SKŁADOWISK POWYDOBYWCZYCH
		TERENY GOSPODARKI ODPADAMI
		TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
		TERENY CMENTARZY
		TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
		TERENY LASÓW I ZIELENI LEŚNEJ
		TERENY ZIELENI WZDŁUŻ CIEKÓW WODNYCH
		TERENY ZIELENI PRZYWODNEJ I REKREACJI
		TERENY ZIELENI INNEJ
		TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
		TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
		TERENY KOLEJOWE
		TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
		TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACJI
		TERENY ZAMKNIĘTE
		STREFA REKREACYJNO SPORTOWA NOWE MIASTO
		STREFY REZERWOWANE NA TERENY REKREACJI
		RZEKI, POTOKI I CIEKI WODNE



----- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

	PROJEKTOWANY GŁÓWNY WĘZŁ KOMUNIKACJI PASAŻERSKIEJ O ZNACZENIU REGIONALNYM (W OPARCIU O ISTNIEJĄCY DWORZEC PKP) INTEGRUJĄCY WSZYSTKIE ŚRODKI KOMUNIKACJI PASAŻERSKIEJ
	CENTRALNY DWORZEC KOLEJOWY
	ISTNIEJĄCY WĘZŁ AUTOSTRAD: A1 I A4
	ISTNIEJĄCY WĘZŁ AUTOSTRADY A4
	PROJEKTOWANE WĘZŁY AUTOSTRAD Z DROGAMI GŁÓWNYMI
	PROJEKTOWANE WĘZŁY DTŚ I DK 88 (PEŁNE LUB NIEPEŁNE)
	PROJEKTOWANE WĘZŁY INNE
	PLANOWANE RONDA

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI:	
	A4-A1 AUTOSTRADY A1 I A4
	DK-88-DK-78 DROGI GŁÓWNE KLASY GP DROGI KRAJOWE NR 88 I 78
	DTŚ DROGOWA TRASA ŚREDNICOWA GP
	DK-94 DROGA I ULICA GŁÓWNA KRAJOWA NR 94
	DW-921 DROGA I ULICA WOJEWÓDZKA NR 921
	POZOSTAŁE DROGI I ULICE GŁÓWNE
	DROGI I ULICE ZBIORCZE
	DROGI I ULICE LOKALNE
	LINIE KOLEJOWE (KORYTARZE CIĄGÓW KOLEJOWYCH)
	LINIE KOLEJOWE KOPALNI PIASKU KOTŁARNIA
	PRZEBIEGI ORIENTACYJNE, SZCZEGÓŁOWE LOKALIZACJE I PRZEBIEGI DO USTALENIA NA ETAPIE SPORZĄDZANIA PLANU MIEJSCOWEGO
	Linie tramwajowe
	STREFA ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY
	SYSTEM ŚCIEŻEK ROWEROWYCH



LEGENDA

USTALENIA PLANU

	Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Nieprzekraczalna linia zabudowy
	1MN
	2MN
	3KR
	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	Teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE

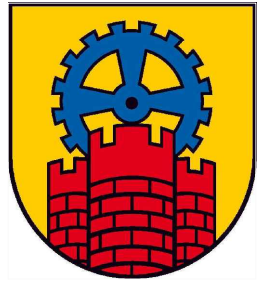
	Granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 „Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica”;
	Zabytkowy krzyż przydrożny - ul. Sitki 51
	Sieć gazowa
	Sieć elektroenergetyczna
	Sieć kanalizacyjna
	Budynki
	Granice ewidencyjne działek

UWAGI

- Plan miejscowy znajduje się w granicy:
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 331 „Dolina Kopalna rzeki Górna Kłodnica”;
 - Udokumentowanego złoża węgla kamiennego WK 380 „Makoszowy”;
 - Terenu Górniczego TG Makoszowy II.

Układ współrzędnych: EPSG2177 (ZONE 6)
Źródło pochodzenia materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
- identyfikator P.2478.2015.1
- licencja nr WG-I.6642.1.36.2026_2478_P

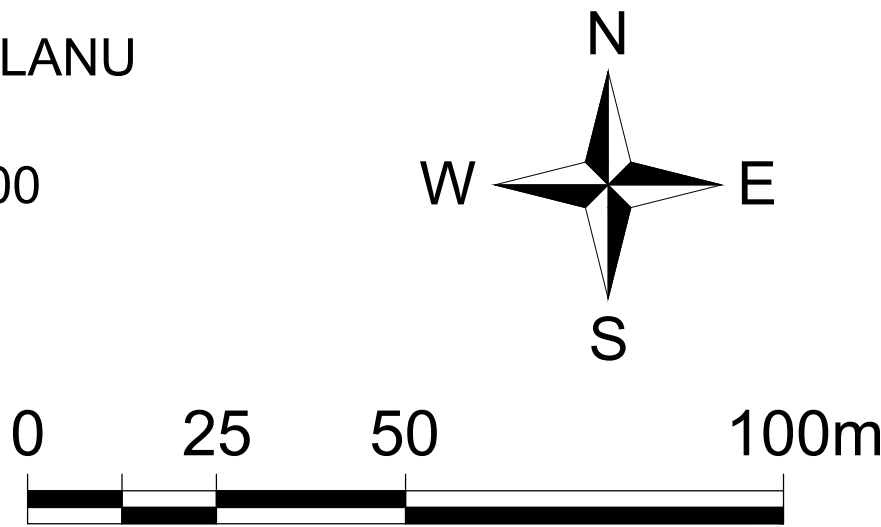
MIASTO ZABRZE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA ZABRZE DLA
TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE
UL. KONRADA SITKI

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Zabrze

z dnia.....2026 r.

Rada Miasta Zabrze
rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do
publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla
terenów położonych w rejonie ul. Konrada Sitki.
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.)
Rada Miasta Zabrze postanawia:

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 miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ul. Konrada Sitki, Rada Miasta Zabrze stwierdza brak potrzeby rozpatrzenia w przedmiotowej sprawie.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Zabrze

z dnia.....2026 r.

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. Konrada Sitki".

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

Rady Miasta Zabrze

z dnia 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 (t.j. Dz. U. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ul. Konrada Sitki.**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto na podstawie uchwały nr LXX/938/23 Rady Miasta Zabrze z dnia 10 lipca 2023 r. Obszar planu obejmuje w całości teren, na którym nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego podjęto na podstawie złożonego wniosku i analizy aktualności obowiązującego planu, która wskazała na zasadność dokonania zmian.

Celem planu jest korekta zapisów i części graficznej obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Założenia przyjęte w projekcie 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 (t.j. 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. Art 15 ust. 1 pkt. 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 terenu oraz parametry i wskaźniki zabudowy w tym maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, linie zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, dopuszczalną geometrię dachów.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

W planie zawarto ustalenia kształtujące strukturę przestrzenną oraz standardy użytkowania przestrzeni w dostosowaniu do cech istniejącej funkcji.

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

W planie zakazano prowadzenia działalności powodujących przekraczanie dopuszczalnych stężeń emisji do środowiska, określono dopuszczalny poziom hałasu.

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 dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego.

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

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie zapisów nakazujących realizację minimalnej ilości miejsc postojowych dla osób z kartą parkingową oraz zapewnia dostępności w korzystaniu z przestrzeni publicznej dla osób ze szczególnymi potrzebami. Inne wymogi zawarte są w prawie budowlanym i warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Plan opisuje przeznaczenia i szczegółowo przedstawia możliwości wykorzystania terenu w stosunku do aktualnego sposobu użytkowania i ma charakter porządkujący. Skutek finansowy dla Gminy jest zerowy.

7) prawo własności;

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

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Wojewódzki Sztab Wojskowy nie wniósł uwag do planu w procesie uzgadniania.

9) potrzeby interesu publicznego;

Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych zagwarantowano możliwość organizowania dróg nie wyznaczonych w planie a służących społeczności lokalnej. Potrzeby interesu publicznego, poza komunikacją, realizowane są również ustaloną w planie rozbudową infrastruktury technicznej.

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

W ustaleniach planu nie ograniczono możliwości lokalizowania infrastruktury teletechnicznej. W miejscach pozbawionych infrastruktury a przeznaczonych do zabudowy wskazano lokalizację takiej sieci.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad (...), miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), 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 wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 03.11.2025 do 28.11.2025 roku. W trakcie wyłożenia, w dniu 20.11.2025 r. o godz. 16:00 zorganizowano dyskusję publiczną.

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 § 13 określono konieczność pokrycia zapotrzebowania na wodę w oparciu o sieci wodociągowe.

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.

W planie uwzględniono wnioski, które stały się podstawą do opracowania niniejszego projektu planu.

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 wyłożenia zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W trakcie wyłożenia projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Art. 1 ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu 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. W planie wyznaczono drogę wewnętrzną. Kształtowanie układu komunikacyjnego w granicach planu będzie w gestii inwestorów.

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

Teren przeznaczony w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową posiada dostęp do drogi publicznej. Teren objęty projektem planu znajduje się w zasięgu dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej dając w ten sposób możliwość korzystania przez mieszkańców z transportu publicznego.

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

Plan nie obuje terenów dróg publicznych, dlatego nie określono parametrów i zasad lokalizowania nowych 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 projektu planu.

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 projektu planu.

II. Art 15 ust. 1 pkt. 2 - zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

Zgodnie z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Miasta Zabrze wraz z oceną aktualności studium z 2018r (zatwierdzonych Uchwałą Rady Miejskiej w Zabrzu Nr LXI/728/18 z dnia 15 października 2018 r.), wskazane jest sporządzanie planów na terenach nie objętych planem. Projekt planu wychodzi na przeciw tym wymogom.

III. Art 15 ust. 1 pkt. 3 - wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy;

Prognoza skutków finansowych, sporządzona do projektu planu, wykazała zerowy skutek finansowy uchwalenia planu.