

**UCHWAŁA NR XXXVIII/624/21
RADY MIASTA ZABRZE**

z dnia 18 października 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy
Wincentego Witosa i ulicy Składowej w Zabrze**

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. 2021 poz.1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2021 poz.741 z późn. zm.) w związku z Uchwałą Nr LVIII/686/18 Rady Miasta Zabrze z dnia 9 lipca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Wincentego Witosa i ulicy Składowej w Zabrze

Rada Miasta Zabrze

**stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy
ulicy Wincentego Witosa i ulicy Składowej w Zabrze nie narusza ustaleń studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze uchwalonego w dniu 4 lipca 2011r.
(Uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrze)**

i uchwała

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Wincentego Witosa
i ulicy Składowej w Zabrze**

**DZIAŁ I.
USTALENIA WPROWADZAJĄCE**

Rozdział 1.

Przepisy wstępne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony u zbiegu ulicy Wincentego Witosa i ulicy Składowej.

2. Granica opracowania planu określona w załączniku nr 1 stanowi realizację Uchwały Nr LVIII/686/18 Rady Miasta Zabrze z dnia 9 lipca 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ul. Wincentego Witosa i ul. Składowej w 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 1:1000 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 Zabrze) z naniesionymi granicami opracowania planu miejscowego,

b) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zabrze dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu,

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.

§ 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
- 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: Obszary inne
- Rozdział 11: 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 12: 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 terenów,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 5) kierunki pieszych powiązań funkcjonalno-przestrzennych.

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

- 1) **OEW** - obszar oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia (110kV),
- 2) **OWW** - obszar występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1m.p.p.t.,
- 3) **T** – istniejąca kontenerowa stacja teletechniczna,
- 4) **P** – istniejąca przepompownia ścieków,
- 5) **K** – istniejąca kotłownia ciepła.

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 powierzchnię o określonym przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 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. **Powierzchnię 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. Powierzchnia 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. Powierzchnia 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. **Powierzchnię 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 oraz każdego rodzaju zieleni dla których nie obowiązują ograniczenia wynikające z niniejszej definicji;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych, liczonej w poziomie terenu po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych budynku w stanie wykończonym;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 13) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i projektowanych do powierzchni działki budowlanej lub terenu jeśli ustalenia szczegółowe tak stanowią. Powierzchnię całkowitą budynku stanowi powierzchnia mierzona dla wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, na poziomie posadzki po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym;
- 14) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
- a) wysokość budynków,
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – mierzona od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego. Dopuszcza się tolerancję wymiaru ustalonej w planie wysokości zabudowy do + 0,5m.
- 15) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulującą określającą maksymalny zasięg budynków i wiat, z dopuszczeniem realizacji poza nieprzekraczalną linię zabudowy podziemnych części budynków, wiat, warstw ocieplenia ścian zewnętrznych, schodów zewnętrznych, balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, pochylni, zadaszeń nad wejściami do budynków, dźwigów osobowych i urządzeń służących osobom niepełnosprawnym, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;

16) **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) **zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna** - należy przez to rozumieć tereny zabudowane budynkami wielorodzinnymi;

2) **usługi towarzyszące** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów związanych bezpośrednio z istniejącą i planowaną zabudową mieszkaniową lub inną funkcją wskazaną w ustaleniach planu realizowane jako usługi handlu detalicznego z wyłączeniem sprzedaży paliw, usługi prawnicze, rachunkowo – księgowe i doradztwa podatkowego, usługi w zakresie architektury i inżynierii oraz związanego z nią doradztwa technicznego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, reklamy, fotografii, usługi tłumaczenia i nauki języków obcych, usługi organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych, przedszkola, inne zakłady opieki dziennej nad dziećmi, pozaszkolne formy edukacji artystycznej, sportowej, usługi związane z opieką zdrowotną, usługi fizjoterapeutyczne, usługi paramedyczne, naprawa i konserwacja komputerów i sprzętu komunikacyjnego i innych artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwo i kosmetyka, usługi agencji pocztowych i kurierskich;

3) **obsługa komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod budynki garażowe oraz miejsca postojowe, w tym zadaszone;

4) **rekreacja i zieleń** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu obejmujące małe boiska, ścieżki zdrowia, place zabaw, siłownie zewnętrzne, itp. o przewadze otwartych terenów zieleni;

5) **zieleń łęgowa** – należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleń, istniejącą i projektowaną, stanowiącą element krajobrazu związanego z doliną cieku wodnego lub obniżenia terenu;

6) **zieleń izolacyjna** - należy przez to rozumieć zieleń wysoką, niską, istniejącą, projektowaną mogącą stanowić barierę akustyczną, optyczną, przeciwpylową oddzielającą teren na którym może zaistnieć emisja zanieczyszczeń lub innych uciążliwości od terenów dla których taka emisja powodowałaby ograniczenia w sposobie użytkowania zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;

7) **zieleń inna** - należy przez to rozumieć zieleń wysoką i niską nie zaliczoną do innych definiowanych rodzajów zieleni;

8) **zieleń urządzona** - należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleń istniejącą i projektowaną, obejmującą poza zielenią: aleje spacerowe, obiekty małej architektury;

9) **ogródki przydomowe** - należy przez to rozumieć teren użytkowany w sposób charakterystyczny dla ogrodów działkowych lecz bez budynków, wiat i altan oraz nie będący rodzinnym ogrodem działkowym w rozumieniu ustawy z dnia 13 grudnia 2013 roku o rodzinnych ogrodach działkowych;

10) **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, a także instalacje oświetlenia terenu oraz inne instalacje i urządzenia mogące służyć pośrednio lub bezpośrednio wskazanemu przeznaczeniu podstawowemu lub uzupełniającemu;

11) **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. Tereny mogą być użytkowane i zagospodarowane zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem podstawowym lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną, infrastrukturę komunikacyjną, zieleń.

2. Wprowadzenie przeznaczenia uzupełniającego terenu jest dopuszczalne wówczas, gdy na przedmiotowej działce lub zespole sąsiadujących ze sobą działek, do której inwestor posiada tytuł prawny, występuje lub jest wprowadzony sposób zagospodarowania, użytkowania zgodny z wyznaczonym w planie przeznaczeniem podstawowym. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną i/lub infrastrukturę komunikacyjną oraz każdy rodzaj zieleni.

3. Sposób użytkowania i zagospodarowania zgodny z przeznaczeniem uzupełniającym nie może ograniczać wykorzystania terenu, obiektu budowlanego zgodnego z wyznaczonym przeznaczeniem podstawowym.

4. Ustalenia ogólne obowiązują w granicach planu, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów planu nie stanowią inaczej.

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.MW; 2.MW** – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) **3.KU; 4.KU** – teren obsługi komunikacji samochodowej;
- 3) **5.ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 4) **6.ZR** – teren rekreacji i zieleni;
- 5) **7.Z; 10.Z** – tereny zieleni innej;
- 6) **8.ZŁ; 9.ZŁ** - tereny zieleni łąkowej
- 7) **11.KDD** – tereny ulic publicznych /dojazdowych/.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 5. 1. Na rysunku planu wyznaczono kierunki pieszych powiązań funkcjonalno-przestrzennych, dla których ustala się:

- a) nakaz zapewnienia ciągłości pieszej komunikacji na wyznaczonych na rysunku planu kierunkach pieszych powiązań funkcjonalno-przestrzennych;
- b) dopuszczenie przesunięcia wyznaczonych kierunków pieszych powiązań funkcjonalno-przestrzennych, w granicach terenów na których zostały wyznaczone przy zachowaniu ich ciągłości.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody

§ 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) zakaz lokalizowania składowisk odpadów, zbierania, magazynowania, unieszkodliwiania, odzysku odpadów;
- 2) nakaz lokalizacji miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych w sposób zorganizowany;
- 3) 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 gminy Zabrze;
- 4) nakaz lokalizacji miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych związanych z obsługą terenów **1.MW** i **2.MW** na terenie **3.KU, 4.KU**.

3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych ustala się:

- 1) nakaz stosowania dla miejsc postojowych (za wyjątkiem miejsc postojowych w garażach) na terenie **3.KU** i **4.KU** urządzeń do odprowadzania wód opadowych i roztopowych wyposażonych w separatory i osadniki substancji ropopochodnych.

4. W zakresie ochrony powietrza ustala się:

- 1) zakaz realizacji usług i 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) Poziom hałasu w środowisku nie może przekraczać jego dopuszczalnych poziomów określonych w ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, przy czym wskazuje się tereny które należą do poszczególnych rodzajów terenów o określonym dopuszczalnym poziomie hałasu:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolami **1.MW**; **2.MW** dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

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 oznaczone symbolami: **11.KDD**; **6.ZR**; **7.Z**;
- 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 dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 8. 1. Plan miejscowy w całości znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych /GZWP/ Zbiornik Gliwice nr 330.

- 1) W granicach planu ustala się nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych poprzez stosowanie rozwiązań uniemożliwiających przedostawanie się zanieczyszczeń do gruntu.

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) **3.KU**; **4.KU** - 17m²;
- 2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek na terenach oznaczonych symbolami: **3.KU**; **4.KU** - 3m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 10° ÷ 120°.

2. 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 ulice publiczne, niewydzielone liniami rozgraniczającymi dojścia, dojazdy i zjazdy oraz ciągi piesze i ciągi rowerowe.

2. Zapewnienie dojścia i dojazdu do drogi publicznej może być realizowane poprzez:

- 1) bezpośredni dostęp do wydzielonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych,
- 2) pośrednio poprzez wyznaczenie dojścia i dojazdu.

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

- 1) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca na 1 mieszkanie;
- 2) usług towarzyszących - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni liczonej jak powierzchnia przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.
4. Nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla rowerów w ilości co najmniej 1% wymaganej minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów.
5. W przypadku łączenia funkcji o różnych ilościach miejsc postojowych wskazanych w **ust.3**, obowiązuje zasada odrębnego obliczania ilości miejsc postojowych dla danej funkcji wg wskazanych parametrów z nakazem realizacji sumy wyliczonej ilości miejsc postojowych.
6. Ilość miejsc postojowych należy zapewnić na działce lub zespole działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, w granicach terenu o ile ustalenia szczegółowe dla terenów planu nie stanowią inaczej. Dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w granicach planu na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny.
7. Dla terenów **1.MW** i **2.MW** miejsca postojowe zapewnione mogą być w ramach sąsiednich terenów **3.KU**; **4.KU** oraz jako wydzielone miejsca postojowe wzdłuż ulic publicznych w obszarze planu.
8. Co najmniej 1%, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, wyznaczonych ogólnodostępnych miejsc postojowych dla samochodów powinno być dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych i w czytelny sposób oznaczonych.
9. Wyliczone procenty ułamkowe zaokrągla się w górę do pierwszej liczby całkowitej.
10. 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. 1. Nakaz zagospodarowywania terenu w sposób zapewniający obsłudze technicznej dostęp do infrastruktury technicznej.

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

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

§ 12. 1. System zaopatrzenia w wodę:

1) nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej.

2. System odprowadzania ścieków:

1) dopuszcza się pozyskiwanie i gromadzenie dla celów gospodarczych wód opadowych i roztopowych.

3. Systemu zaopatrzenia w gaz:

1) nakaz zaopatrzenia w gaz z systemu gazowniczego.

4. Systemu zaopatrzenia w ciepło:

1) nakaz zaopatrzenia w ciepło z grupowych źródeł ciepła, lub indywidualnych źródeł ciepła, lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł ciepła z wykorzystaniem systemów zgodnych z obowiązującymi przepisami w tym z odnawialnych źródeł energii;

2) dopuszcza się zachowanie, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę istniejącej na terenie **2.MW** kotłowni.

5. Systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) nakaz zaopatrzenia w energię elektryczną z systemu elektroenergetycznego;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii.

Rozdział 10. OBSZARY INNE

§ 13. Obszar występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1m p.p.t. – OWW.

1. Na rysunku planu przedstawiono obszar na którym wody gruntowe występują na głębokości mniejszej niż 1 m poniżej powierzchni istniejącego terenu. Oznaczenie obszaru na rysunku planu symbolem: **OWW**.

§ 14. Obszar oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia – OEW.

1. Na rysunku planu przedstawiono obszar oddziaływania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia. Oznaczenie obszaru na rysunku planu symbolem: **OEW**.

Rozdział 11.

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

§ 15. 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 12.

Ustalenia przeznaczenia terenów w planie

§ 16. 1. 1.MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

- 1) numer terenu: **1**
- 2) symbol terenu: **MW**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi towarzyszące /realizowane jako wbudowane w budynki/
 - zieleń: urządzona, inna
 - infrastruktura techniczna
 - infrastruktura komunikacyjna
- 4) obszary inne:
 - a) obszar występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1m p.p.t. – **OWW**

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) Zakazy:
 - a) lokalizacji wiat, altan.
- 2) Dopuszczenia:
 - a) lokalizacji ogrodów przydomowych.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnie:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;
 - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej.
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 1,5;
 - b) maksymalna – 2,5.
- 3) wysokość zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość budynków do 15 m lecz nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych.

4) geometria dachu:

a) dachy płaskie.

5) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym nr1.

§ 17. 1. 2.MW - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej:

1) numer terenu: **2**

2) symbol terenu: **MW**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: -zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi towarzyszące /realizowane jako wbudowane w budynki/

- zieleń: urządzona, inna

- infrastruktura techniczna

- infrastruktura komunikacyjna

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Zakazy:

a) lokalizacji wiat, altan.

2) Dopuszczenia:

a) lokalizowania budynków w granicy działek budowlanych i w odległości 1,5m od nich.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnie:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki budowlanej;

b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 10% powierzchni działki budowlanej.

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 1,5;

b) maksymalna – 2,5.

3) wysokość zabudowy:

a) maksymalna wysokość budynków do 15 m lecz nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych.

4) geometria dachu:

a) dachy płaskie.

5) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym nr1.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

1) Nakazy:

a) zapewnienia dojazdu i dojścia do oznaczonej na rysunku planu istniejącej kotłowni ciepłej.

§ 18. 1. 3.KU - teren obsługi komunikacji samochodowej:

1) numer terenu: **3**

2) symbol terenu: **KU**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- obsługa komunikacji samochodowej

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń inna
- zieleń izolacyjna
- infrastruktura techniczna
- infrastruktura komunikacyjna

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) Nakazy:

- a) lokalizacji garaży w formie kompleksów zabudowy o jednolitej wielkości i formie architektonicznej, jednolitych materiałach i kolorystyce elewacji;
- b) lokalizacji zieleni urządzonej w obrębie miejsc postojowych i wzdłuż terenu **11.KDD** oraz lokalizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż ulicy Wincentego Witosa oraz wzdłuż zachodniej granicy terenu **3.KU**.

2) Dopuszczenia:

- a) lokalizacji wiat postojowych wyłącznie w formie kompleksów zabudowy o jednolitej wielkości i formie architektonicznej, jednolitych materiałach i kolorystyce;
- b) lokalizowania budynków i wiat w granicy działek budowlanych i w odległości 1,5m od nich.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnie:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 15% powierzchni działki budowlanej.

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01;
- b) maksymalna – 0,6.

3) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 4,0 m.

4) geometria dachu:

- a) dachy płaskie lub jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia 15°.

5) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym nr1.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

1) Nakazy:

- a) zapewnienia dojazdu i dojścia do oznaczonej na rysunku planu istniejącej kontenerowej stacji teletechnicznej.

§ 19. 1. 4.KU - teren obsługi komunikacji samochodowej:

1) numer terenu: **4**

2) symbol terenu: **KU**

3) określenie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - obsługa komunikacji samochodowej
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - zieleń inna

- zieleń izolacyjna
- infrastruktura techniczna
- infrastruktura komunikacyjna

4) obszary inne:

- a) obszar występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1m p.p.t. – **OWW**

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) Nakazy:

- a) lokalizacji garaży w formie kompleksów zabudowy o jednolitej wielkości i formie architektonicznej, jednolitych materiałach i kolorystyce elewacji w ramach kompleksu zabudowy.

2) Dopuszczenia:

- a) lokalizacji wiat postojowych wyłącznie w formie kompleksów zabudowy o jednolitej wielkości i formie architektonicznej, jednolitych materiałach i kolorystyce w ramach kompleksu zabudowy;
- b) lokalizowania budynków w granicy działek budowlanych i w odległości 1,5m od nich.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnie:

- a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 5% powierzchni działki budowlanej.

2) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01;
- b) maksymalna – 0,8.

3) wysokość zabudowy:

- a) maksymalna wysokość wiat i garaży – 3,5 m.

4) geometria dachu:

- a) dachy płaskie lub jednospadowe o maksymalnym kącie nachylenia 15°.

5) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono na rysunku planu - załączniku graficznym nr1.

4. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

2) Nakazy:

- a) zapewnienia dojazdu i dojścia do oznaczonej na rysunku planu istniejącej przepompowni ścieków i kotłowni ciepłej.

§ 20. 1. 5.ZI - teren zieleni izolacyjnej:

1) numer terenu: **5**

2) symbol terenu: **ZI**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleń izolacyjna

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń: urządzona, inna
- infrastruktura techniczna
- infrastruktura komunikacyjna w zakresie: dojść, ciągów pieszych, ciągów rowerowych i pieszo – rowerowych

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Dopuszczenia:

- a) przeznaczenia terenu pod zieleń urządzoną z nakazem kształtowania zieleni jako izolacyjnej.

§ 21. 1. 6.ZR - teren rekreacji i zieleni:

1) numer terenu: 6

2) symbol terenu: ZR

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- rekreacja i zieleń

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń: urządzona, inna
- infrastruktura techniczna -infrastruktura komunikacyjna w zakresie: dojść, ciągów pieszych, ciągów rowerowych i pieszo – rowerowych, dróg pożarowych

4) obszary inne:

- a) obszar występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1m p.p.t. – **OWW**

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Dopuszczenia:

- a) lokalizacji wiat, altan wyłącznie służących przeznaczeniu podstawowemu.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnie:

- a) łączna powierzchnia terenu zabudowanego wiatami i altanami – max 5% powierzchni terenu **6.ZR**;

3) maksymalna wysokość zabudowy – 3,0 m.

4) geometria dachu:

- a) dachy płaskie, jedno i wiele spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 20°.

§ 22. 1. 7.Z - teren zieleni innej:

1) numer terenu: 7

2) symbol terenu: Z

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleń inna

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura techniczna
- infrastruktura komunikacyjna

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) Dopuszczenia:

- a) lokalizowania małych boisk, ścieżek zdrowia, placów zabaw, siłowni zewnętrznych, itp. o przewadze terenów zieleni wraz z obiektami małej architektury, miejscami do siedzenia itp.,
- b) przeznaczenia terenu pod zieleń urządzoną.

§ 23. 1. 8.ZŁ - teren zieleni łęgowej:

1) numer terenu: 8

2) symbol terenu: **ZŁ**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleń łęgowa

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń inna

- infrastruktura techniczna

- infrastruktura komunikacyjna

4) obszary inne:

a) obszar występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1m p.p.t. – **OWW**

2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Zakazy:

a) likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, odwadniających oraz ciągów drenarskich.

2) Nakazy:

a) ochrony istniejącej zieleni łęgowej oraz zachowania ciągłości przyrodniczej.

§ 24. 1. 9.ZŁ - teren zieleni łęgowej:

1) numer terenu: **9**

2) symbol terenu: **ZŁ**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleń łęgowa

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń inna

- infrastruktura techniczna

- infrastruktura komunikacyjna w zakresie: dojść, ciągów pieszych, ciągów rowerowych i pieszo – rowerowych, dróg pożarowych

4) obszary inne:

a) obszar występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1m p.p.t. – **OWW**

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) Dopuszczenia:

a) lokalizowania małych boisk, ścieżek zdrowia, placów zabaw, siłowni zewnętrznych, itp. o przewadze otwartych terenów zieleni wraz z obiektami małej architektury, miejscami do siedzenia itp.;

b) lokalizacji wiat, altan wyłącznie służących terenowi oraz terenowi **6.ZR**.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) Zakazy:

a) likwidacji istniejących rowów melioracyjnych, odwadniających oraz ciągów drenarskich;

2) Nakazy:

a) ochrony istniejącej zieleni łęgowej, ukształtowania terenu oraz zachowania ciągłości przyrodniczej.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnie:

2) maksymalna wysokość zabudowy – 3,0 m.

3) geometria dachu:

a) dachy płaskie, jedno i wiele spadowe o maksymalnym kącie nachylenia 20°.

§ 25. 1. 10.Z - teren zieleni innej:

1) numer terenu: **10**

2) symbol terenu: **Z**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleń inna

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura techniczna

- infrastruktura komunikacyjna

4) obszary inne:

a) obszar oddziaływania napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia – **OEW**.

§ 26. 1. 11.KDD – tereny ulic publicznych:

2) numer terenu: **11**

3) symbol terenu: **KDD**

4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- ulice publiczne /ulica dojazdowa/

b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń inna

- infrastruktura techniczna

- infrastruktura komunikacyjna

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 11m do 18m.

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 27. 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.

Przewodnicząca Rady Miasta
Zabrze

**mgr inż. Lucja Chrzęstek-
Bar**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/624/21

Rady Miasta Zabrze

z dnia 18 października 2021 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 roku poz. 741 z późn. zm.)

Rada Miasta Zabrze

rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Wincentego Witosa i ulicy Składowej w Zabrzu.

1. W związku z brakiem złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Wincentego Witosa i ulicy Składowej w Zabrzu, Rada Miasta Zabrze stwierdza brak potrzeby rozpatrzenia w przedmiotowej sprawie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 roku poz. 741 z późn. zm.), w oparciu o "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicy Wincentego Witosa i ulicy Składowej w Zabrzu"

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 XXXVIII/624/21

Rady Miasta Zabrze

z dnia 18 października 2021 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. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę