

UCHWAŁA Nr RADY MIASTA W ZABRZU z dnia 20.....r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Grzybowicach w rejonie ul. Michała Wosia i ul. Wincentego Witosa – 2 etap.

Na podstawie art. 18. ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o Samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2023 roku poz. 40 z późn. zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. z 2023 roku poz. 977 z późn. zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XIV/227/19 Rady Miasta Zabrze z dnia 18 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Grzybowicach w rejonie ul. Michała Wosia i ul. Wincentego Witosa”

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 2011r. (uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu)

i uchwała:

miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w Grzybowicach w rejonie ul. Michała Wosia i ul. Wincentego Witosa – **2 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 zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem” obejmuje obszar wskazany na rysunku planu, zlokalizowany w Zabrzu przy ul. ks. Jerzego Badestinusa.
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) - stanowiący rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze

uchwalonego 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 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 ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

Rozdział 4: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

Rozdział 5: Zasady scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 6: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury komunikacyjnej. Standardy komunikacyjne.

Rozdział 7: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

DZIAŁ III: USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8: Ustalenia szczegółowe dla jednostek funkcjonalnych planu innych niż infrastruktura komunikacyjna.

DZIAŁ IV: USTALENIA KOŃCOWE

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie regulacyjne:
 - linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - nieprzekraczalna linia zabudowy.
- 3) przeznaczenie terenów:
 - a) symbole jednostek funkcjonalnych planu składające się z dwóch członów:
 - pierwszy człon symbolu, liczbowy, wskazuje numer porządkowy jednostki funkcjonalnej planu w ramach danego przeznaczenia;
 - drugi człon symbolu, literowy, wskazuje podstawowe przeznaczenie jednostki funkcjonalnej planu.

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

- 1) istniejąca infrastruktura techniczna;
- 2) obszary:
 - a) Obszar zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 „Zbiornik Gliwice” – obejmuje cały obszar planu;

b) Projektowany teren ochrony pośredniej ujęć wód (podstrefa B) dla zbiornika wód podziemnych GLIWICE GZWP nr 330 – obejmuje cały obszar planu.

3) oznaczenia inne (oznaczenia podkładu mapowego):

- granica działek ewidencyjnych z numeracją;
- obrys budynków;
- nazwy ulic;
- skarpy.

ROZDZIAŁ 2

Definicje

§ 4

1. Ilekczo w dalszej części niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **inwestorze** – należy przez to rozumieć osobę prawną lub fizyczną ubiegającą się o wydanie stosownych zezwoleń budowlanych w oparciu o prawo budowlane;
- 2) **inwestycji** – należy przez to rozumieć przedmiot wystąpienia o pozwolenia na przewidziane prawem roboty budowlane;
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć iloraz sumy powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i projektowanych do powierzchni działki budowlanej. Powierzchnię całkowitą budynku stanowi powierzchnia mierzona dla wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku na poziomie posadzki po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych w stanie wykończonym;
- 4) **jednostce funkcjonalnej planu** – należy przez to rozumieć obszar, ograniczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, o odrębnie nadanym symbolu zawierającym m. in. numer jednostki funkcjonalnej planu i symbol oznaczający podstawowe przeznaczenie terenu;
- 5) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć tereny zorganizowane w formie garaży, parkingów, wydzielonych miejsc dla pojazdów samochodowych. Pojęcie to obejmuje też wydzielone przyjezdniowe miejsca postojowe wzdłuż ulic oraz miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 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.
- 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 w Zabrzu 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. **Powierzchnię przeznaczenia podstawowego** należy liczyć jako sumę wszystkich powierzchni wewnętrznych budynków istniejących i projektowanych na działce budowlanej do której inwestor ma tytuł prawny. 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;

- 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.
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 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 (jednolity tekst Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 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 sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 15) **tekście planu** – należy przez to rozumieć część tekstową planu, zawierającą ustalenia dotyczące obszaru objętego uchwałą, ujęte w formie opisowej;
- 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) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci do 12°(włącznie) z wysuniętym okapem poza obrys murów zewnętrznych budynku lub dach ze ścianką attykową z niewidocznymi połaciami (dach płaski pograżony);
- 18) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynku;
 - b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego.

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

- 1) **infrastruktura komunikacyjna** – należy przez to rozumieć system komunikacji obejmujący wydzielone lub nie wydzielone liniami rozgraniczającymi zespoły obiektów i urządzeń obejmujących: publiczne i niepubliczne drogi, przyjezdniowe zatoki, miejsca postojowe i przystankowe, przydrożne i samodzielne chodniki, ścieżki i szlaki rowerowe i pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, oświetlenie dróg, instalacje regulacji i bezpieczeństwa ruchu i inne urządzenia służące obsłudze ruchu pojazdów i pieszych;
- 2) **infrastruktura techniczna** – należy przez to rozumieć system infrastruktury technicznej obejmujący obiekty i urządzenia budowlane oraz sieci podziemne i naziemne, 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 służące realizacji wskazanego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 3) **usługi** - w skład których wchodzi:
 - a) **usługi piekarniczo - cukiernicze**

- b) **usługi gastronomii** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność usługową związaną z wyżywieniem (restauracje, bary itp.);
 - c) **usługi handlu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako handel detaliczny z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi i paliwami, działalność pocztowa;
 - d) **usługi towarzyszące** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów związanych bezpośrednio z istniejącą i planowaną zabudową, realizowaną jako usługi handlu z wyłączeniem sprzedaży paliw, usług gastronomii, działalność prawniczą, rachunkowo – księgową i doradztwa podatkowego, działalność w zakresie architektury i inżynierii oraz związanego z nią doradztwa technicznego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, reklamy, fotografii, usług tłumaczenia i nauki języków obcych, działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych, przedszkola, inne zakłady opieki dziennej nad dziećmi, pozaszkolne formy edukacji artystycznej, sportowej, praktyki lekarskie i związane z opieką zdrowotną, działalność fizjoterapeutyczna oraz praktyka pielęgniarstwa i położnych, działalność paramedyczna, działalność bibliotek, naprawa i konserwacja komputerów i sprzętu komunikacyjnego i innych artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwo i kosmetyka;
 - e) **usługi 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;
 - f) **usługi turystyki** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność związaną ze świadczeniem usług turystyki w tym w budynkach zamieszkania zbiorowego i na polach kempingowych a także działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych;
 - 6) **zieleń izolacyjna** - należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleń wysoką i niską, istniejącą i projektowaną, stanowiącą zwarty kompleks, pełniący funkcję bariery akustycznej, optycznej, przeciwdźwiękowej i przeciwpylowej;
 - 7) **zieleń urządzona** - należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleń istniejącą i projektowaną, obejmującą poza zielenią: aleje spacerowe, obiekty małej architektury oraz budowle służące rekreacji w tym boiska, budynki sanitarno-socjalne.
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 jednostek funkcjonalnych 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.

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) 1.MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/teren usług.

ROZDZIAŁ 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7

1. W granicach planu ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8

1. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska właściwych dla wskazanego w ustaleniach przeznaczenia terenu.
2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
 - 1) nakaz postępowania z odpadami komunalnymi zgodnie z Ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 2519 z późn. zm.),
 - 2) zakaz lokalizowania składowisk odpadów oraz zbierania, magazynowania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów,
 - 3) dopuszcza się tymczasowe zbieranie i magazynowanie odpadów wytworzonych w miejscu i w ramach prowadzonej w obszarze planu działalności zgodnej ze wskazanym w ustaleniach planu przeznaczeniem terenu.
3. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i wód podziemnych ustala się:
 - 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych w zakresie gospodarki wodno-ściekowej, które uniemożliwiają przedostawanie się nieczystości do gruntu.
4. W zakresie ochrony powietrza ustala się:
 - 1) zakaz wszelkich działalności, które mogą powodować emisję substancji do powietrza w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń tych substancji w powietrzu, określone w przepisach odrębnych;
 - 2) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii.
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 (t.j. Dz. U. z 2022 roku poz. 2556 z późn. zm.).
6. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się: brak ustaleń.

ROZDZIAŁ 5

Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 9

1. Zasady niżej wymienione stosuje się łącznie z zapisami przepisów odrębnych.
2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) nakaz zapewnienia dla każdej nowej wydzielanej działki dostępu do drogi publicznej;
 - 2) nakaz stosowania minimalnej szerokości frontu nowej wydzielanej działki dla terenu 1.MN-U:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/teren usług:
 - w zabudowie wolnostojącej – 16m;
 - w zabudowie bliźniaczej – 10m;
 - w zabudowie szeregowej – 6m;
 - w zabudowie usługowej U – 16m.
 - 3) nakaz stosowania minimalnej powierzchni dla wydzielanej nowej działki w jednostkach przestrzennych:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - w zabudowie wolnostojącej – 600m²;
 - w zabudowie bliźniaczej – 400m²;
 - w zabudowie szeregowej – 200m²;
 - w zabudowie usługowej U – 16m.
 - 4) nakaz stosowania kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla wydzielanej nowej działki w przedziale 60°÷90°;

ROZDZIAŁ 6

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

§ 10

1. Infrastruktura komunikacyjna obejmuje: nie ustala się.
2. Klasy dróg: nie ustala się.

§ 11

1. Nakaz stosowania następujących minimalnych ilości miejsc postojowych dla terenów o przeznaczeniu:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/teren usług:
 - 1 miejsce na każde mieszkanie;
 - 2 miejsca na każde rozpoczęte 100m² powierzchni usług towarzyszących;
 - 2 miejsca na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
 - 2) innym nie wymienionym powyżej – w miarę potrzeb.
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 i 2 należy zapewnić na działce lub zespole działek do których inwestor ma tytuł prawny.
4. Miejsca postojowe wyznaczane wg zasad określonych w ust. 1 pkt 2 są zorganizowane jako miejsca postojowe ogólnodostępne.
5. 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.
6. Wyliczone procenty ułamkowe zaokrągla się w górę do pierwszej liczby całkowitej.

ROZDZIAŁ 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§12

1. Nakaz zachowania niezbędnych minimalnych odległości od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynikających z przepisów odrębnych.
2. Dopuszcza się zachowanie oraz możliwość zmiany lokalizacji, przebudowy i budowy infrastruktury technicznej.

§13

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

1. Dla zapewnienia dostępu do wody:
 - 1) ustala się dostęp do wody w oparciu o zbiorowe zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia;
 - 2) ustala się dostęp do wody z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - 3) dopuszcza się pozyskiwanie i gromadzenie wody deszczowej i gruntowej do celów gospodarczych;
 - 4) nakaz lokalizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych w liniach rozgraniczających dróg oraz terenów zieleni innej 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).

§ 14

SYSTEM ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

1. Dla zapewnienia odprowadzenia ścieków:
 - 1) ustala się zapewnienie dostępu do kanalizacji w oparciu o zbiorowe odprowadzenie ścieków;
 - 2) nakaz stosowania rozdzielczego systemu kanalizacji deszczowej i sanitarnej;
 - 3) dopuszcza się, na terenach gdzie docelowo przewidziana jest realizacja kanalizacji sanitarnej, w okresie przejściowym, do czasu jej realizacji, wyposażenie budownictwa w osadniki do gromadzenia ścieków bytowo gospodarczych (szamba);

- 4) zakaz odprowadzenia ścieków bytowo – gospodarczych, bez oczyszczenia do cieków i do gruntu.

§ 15

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;

§ 16

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 liniach rozgraniczających dróg, terenów zieleni oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych jednostkach funkcjonalnych planu.

§ 17

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 zagospodarowania terenu w planie;
 - 3) ustala się lokalizację nowych stacji transformatorowych na całym obszarze planu, ze wskazaniem lokalizacji na terenach ogólnodostępnych (infrastruktury komunikacyjnej i zieleni);
 - 4) ustala się prowadzenie sieci energetycznych w liniach rozgraniczających dróg, terenów zieleni oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych jednostkach funkcjonalnych planu.

§ 18

SYSTEM DOSTĘPU DO SIECI TELETECHNICZNYCH

1. Dla zapewnienia dostępu do łączności teletechnicznej:
 - 1) ustala się lokalizację sieci teletechnicznej w liniach rozgraniczających dróg, terenów zieleni oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych jednostkach funkcjonalnych planu.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19

1. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie na terenie wskazanej jednostki funkcjonalnej planu, wewnątrz terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
2. Ustalenia szczegółowe uzupełniają ustalenia ogólne.
3. Ustalenia działu III są nadrzędne w stosunku do ustaleń zapisanych w dziale II.

ROZDZIAŁ 8

Ustalenia szczegółowe dla jednostek funkcjonalnych planu innych niż infrastruktura komunikacyjna

§ 20

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ/USŁUGOWEJ – MN-U

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) numery jednostek funkcjonalnych planu:

1

- 2) symbol terenów:

MN-U

- 3) określenie przeznaczenia terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- zabudowa usługowa;

- b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi towarzyszące wbudowane w zabudowę;
- zieleń urządzona;
- zieleń izolacyjna;
- infrastruktura techniczna;
- infrastruktura komunikacyjna;

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i/lub bliźniaczej, i/lub zblźnionzonej, i/lub szeregowej, i/lub usługowej;
- 2) zakaz realizacji podłogi kondygnacji parteru wyżej niż 0,8m nad poziomem terenu;
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych o funkcji garażowej, gospodarczej, rekreacyjnej w tym altan oranżerii itp., jako obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej;
- 4) dopuszcza się lokalizację zespołów garaży do maksymalnie 6 garaży w jednym zespole;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków w granicy sąsiednich działek budowlanych;
- 6) dopuszcza się lokalizację, jako usług towarzyszących, usługi drobnej wytwórczości.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy:

- a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 50% powierzchni działki budowlanej;

- b) wymagana powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - c) wymagana powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 2) linia zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem, od strony ul. ks. Jerzego Badestinusa;
- 3) gabaryty zabudowy:
- a) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej – 14,00m;
 - b) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy usługowej – 14,00m;
 - c) dopuszcza się maksymalną wysokość zabudowy pozostałej – 5,00m;
- 4) geometria dachu:
- a) dopuszcza się pochylenie połaci dachowych – do 25° ÷ 50° włącznie i/lub dachy płaskie pogrążone;
 - b) dopuszcza się dachy: dwuspadowe i wielospadowe – zapis nie dotyczy budynków z dachem płaskim pogrążonym;
- 5) nakaz zaprojektowania i zrealizowania odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów, wynikającej z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji w ilości nie mniejszej niż ustalona w § 11.
- 4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**
- 1) zakaz prowadzenia działalności stanowiącej źródło emisji zanieczyszczeń do środowiska naturalnego w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń;
 - 2) nakaz przyjęcia dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie oraz przepisami odrębnymi.

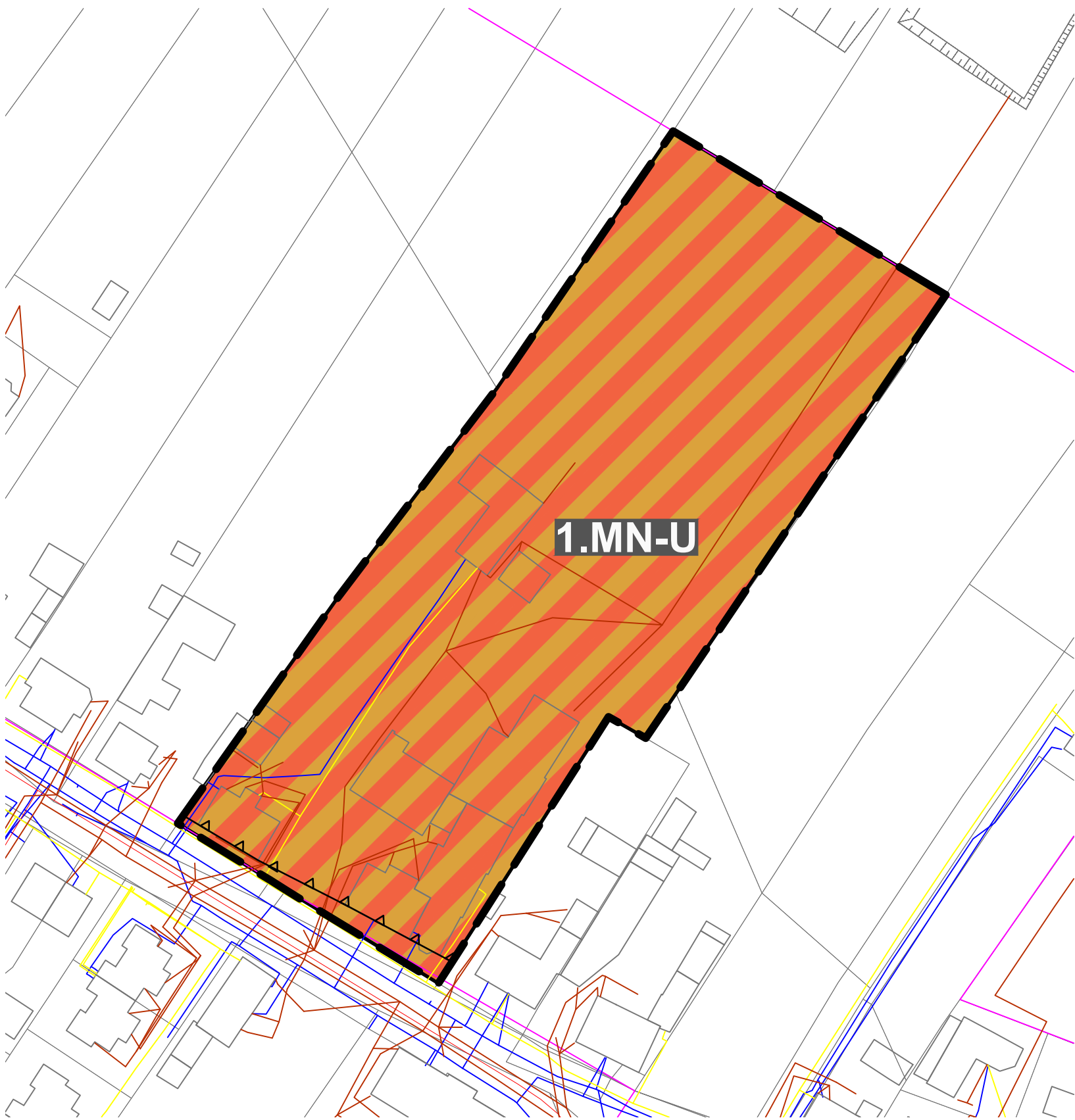
DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 21

1. 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%.

§ 22

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



LEGENDA

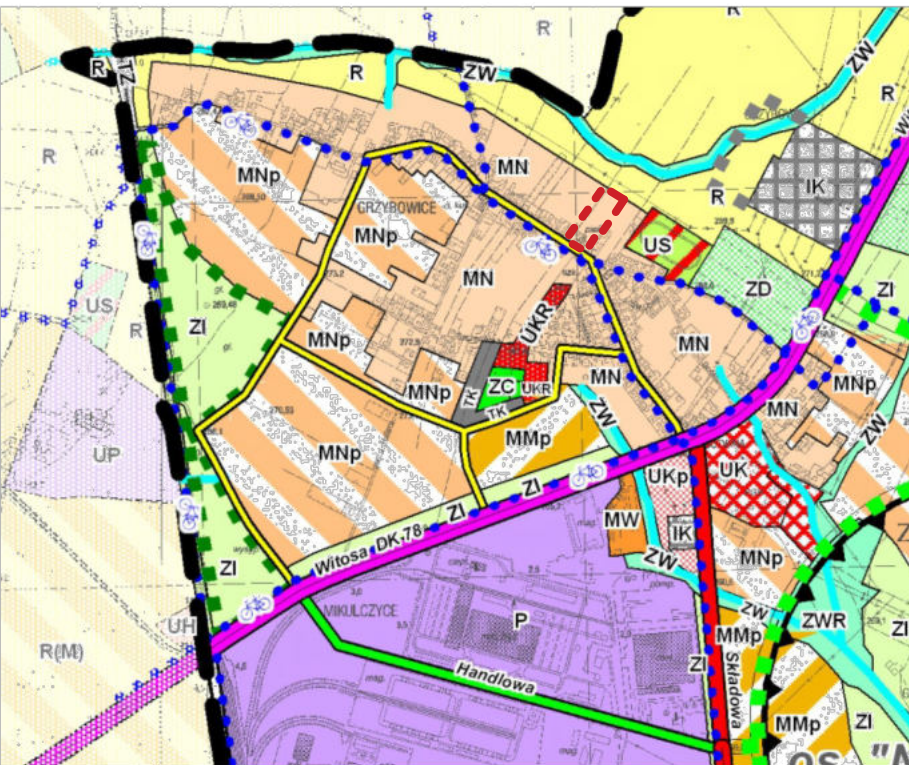
USTALENIA PLANU

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- Linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- 1.MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej/teren usług

UWAGI
Obszar zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 „Zbiornik Gliwice” oraz teren ochrony pośredniej ujęć wód - obejmują cały obszar planu.

WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ 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 OPRACOWANIA STUDYUM		
ISTNIEJĄCE		PROJEKTOWANE
MN	MNp	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ (ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI)
MW	MWp	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WYSOKIEJ (ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI)
MM	MMP	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ (NISKIEJ, ŚREDNIEJ I WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI)
UC		TERENY CENTRUM MIASTA
UM		TERENY ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA
UK		TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
UW		TERENY WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
UMW		PROJEKTOWANE TERENY USŁUGOWE (W TYM POD WIELKOPOWIERZCHNIOWE OBIEKTY HANDLOWE) I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
UG		TERENY USŁUG EDUKACJI
UZ		TERENY USŁUG ZDROWIA
UKR		TERENY USŁUG KULTU RELIGIJNEGO
US		TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
P		TERENY PRZEMYSŁU SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
Pp		TERENY PRZEMYSŁU - BAZA KONTENEROWA CELT
PU		TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
PG		TERENY SKŁADOWISK POWYDOBYWCZYCH
OP		TERENY GOSPODARKI ODPADAMI
ZP		TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZG + ZCp		TERENY CMENTARZY
R		TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
ZL		TERENY LASÓW I ZIELENI LEŚNEJ
ZW		TERENY ZIELENI WZDŁUŻ CIEKÓW WODNYCH
ZWR		TERENY ZIELENI PRZYWODNEJ I REKREACJI
ZI		TERENY ZIELENI INNEJ
ZD		TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
WS		TERENY WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH
IK		TERENY KOLEJOWE
TK		TERENY OBIEKTÓW I URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
TK		TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACJI
TZ		TERENY ZAMKNIĘTE
		STREFA REKREACYJNO SPORTOWA NOWE MIASTO
		STREFY REZERWOWANE NA TERENY REKREACJI
		RZĘKI, POTOKI I CIEKI WODNE



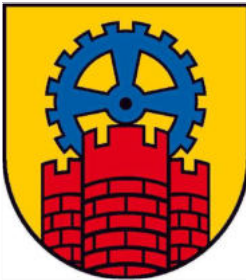
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

- PROJEKTOWANY GŁÓWNY WĘZEŁ KOMUNIKACJI PASAŻERSKIEJ O ZNACZENIU REGIONALNYM (W OPARCIU O ISTNIEJĄCY DWORZEC PKP) INTEGRUJĄCY WSZYSTKIE ŚRODKI KOMUNIKACJI PASAŻERSKIEJ
- PKP CENTRALNY DWORZEC KOLEJOWY
- ISTNIEJĄCY WĘZEŁ AUTOSTRAD: A1 I A4
- ISTNIEJĄCY WĘZEŁ AUTOSTRADY A4
- PROJEKTOWANE WĘZŁY AUTOSTRAD Z DROGAMI GŁÓWNYMI
- PROJEKTOWANE WĘZŁY DTS 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
- DTS 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 KOTLARNIA
- PRZEBIEGI ORIENTACYJNE, SZCZEGÓŁOWE LOKALIZACJE I PRZEBIEGI DO USTALENIA NA ETAPIE SPORZĄDZANIA PLANU MIEJSCOWEGO
- LINIE TRAMWAJOWE
- STREFA ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY
- SYSTEM ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

MIASTO ZABRZE



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W GRZYBOWICACH W REJONIE UL. MICHAŁA WOSIA I UL. WINCENTEGO WITOSA - 2 ETAP

RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

