

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 – 1 etap.

Na podstawie art. 18. ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 roku o Samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2021 roku 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. z 2021 roku poz. 741 z późn. zm.) 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 – 1 etap.

DZIAŁ I
USTALENIA WPROWADZAJĄCE

§ 1

1. Ustalenia wprowadzające obowiązują na całym obszarze planu miejscowego.

ROZDZIAŁ 1
Ustalenia wstępne

§ 2

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - 1 etap zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem” obejmuje obszar ograniczony ul. ks. Michała Wosia, ul. Wincentego Witosa.
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 Zabrzu) z naniesionymi granicami opracowania planu miejscowego,

§ 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 scalania i podziału nieruchomości

Rozdział 4: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury komunikacyjnej. Standardy komunikacyjne.

Rozdział 5: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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

Rozdział 7: Obszary z ograniczonymi możliwościami inwestowania

DZIAŁ III: USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

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

Rozdział 9: Ustalenia szczegółowe dla jednostek funkcjonalnych planu infrastruktury komunikacyjnej.

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 planu;

2) linie regulacyjne:

- linia rozgraniczająca (tereny o różnym przeznaczeniu);
- nieprzekraczalna linia zabudowy.

3) przeznaczenie terenów:

- a) symbole jednostek funkcjonalnych planu innych niż infrastruktury komunikacyjnej składające się z dwóch członów rozdzielonych kropką posiadających następujące znaczenie:
 - pierwszy człon symbolu wskazuje numer porządkowy jednostki funkcjonalnej planu;
 - drugi człon symbolu wskazuje podstawowe przeznaczenie jednostki funkcjonalnej.

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

1) istniejąca infrastruktura techniczna:

- sieć wodociągowa;
- sieć wodociągowa magistralna DN 1000;
- sieć gazowa;
- podziemne linie elektroenergetyczne;

- napowietrzne linie elektroenergetyczne;
- napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV;
- sieć kanalizacyjna.

2) obszary:

- a) **OSC 1** – pierwszy obszar ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 50 m;
- b) **OSC 2** – drugi obszar ochrony sanitarnej cmentarza o zasięgu 150 m;
- c) **OMW** – obszar ochrony wodociągu magistralnego DN 1000 mm o zasięgu 8m od osi wodociągu z obu jego stron;
- d) **OWW** – obszar występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1m p.p.t.;
- e) obszar zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 „Zbiornik Gliwice – obejmuje cały obszar planu.

3) oznaczenia inne (oznaczenia podkładu mapowego):

- granica działek ewidencyjnych z numeracją;
- obrys budynków;
- krawędzie jezdni;
- nazwy ulic;
- skarpy;
- krzyże sekcji mapy.

ROZDZIAŁ 2

Definicje

§ 4

1. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **inwestorze** – należy przez to rozumieć podmiot ubiegający 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 stanowiska zrealizowane w formie garaży, parkingów lub wydzielonych miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Pojęcie to obejmuje również wydzielone przyjezdniowe miejsca postojowe położone wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, naniesioną na rysunku planu (załącznik nr 1) lub/i określoną w części tekstowej planu i określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce. Dopuszcza się wysunięcie przed tą linią na odległość maksymalnie 1,5 m.: balkonów, wykuszy, loggii, ryzalitów, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściem, schodów wejściowych do budynku,

itp. elementów o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej. Maksymalny zasięg wysuwanych elementów przed linię zabudowy dodatkowo ogranicza linia rozgraniczająca, którą zakazuje się przekraczać.

- 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 sporządzonym na mapie w skali 1:1000;
- 15) **tekście planu** – należy przez to rozumieć część tekstową planu zawierającą zawarte w formie opisowej ustalenia dotyczące obszaru objętego uchwałą;
- 16) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane. Tytuł prawny o którym mowa w treści tekstu planu miejscowego może dotyczyć działki pojedynczej lub zespołu działek, posiadających wspólną granicę i objętych wnioskiem o wydanie stosownych zezwoleń budowlanych w oparciu o prawo budowlane;
- 17) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - 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;
- 18) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połąci do 12°(włącznie) z wysuniętym okapem poza obrys murów zewnętrznych budynku lub dach ze ścianką attykową z niewidocznymi połączeniami (dach płaski pograżony);

2. Ileokroć 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) **obsługa komunikacji samochodowej** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenów i obiektów realizowane jako działalność wspomagającą przewozy komunikacją samochodową w tym garaże, parkingi, wiaty przystankowe, obiekty gastronomii i handlu detalicznego wraz z niezbędnym zapleczem;
- 3) **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;
- 4) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** - należy przez to rozumieć – tereny zabudowane budynkami jednorodzinnymi;
- 5) **zabudowa mieszkaniowa mieszana** - należy przez to rozumieć – tereny zabudowane budynkami jednorodzinnymi i/lub wielorodzinnymi
- 6) **usług** - w skład których wchodzi:
 - a) **usługi administracji** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność:
 - administracji,
 - organizacji obrony narodowej,
 - organizacji utrzymania bezpieczeństwa i porządku publicznego,
 - organizacji i zespołów eksterytorialnych,
 - organizacji ochrony przeciwpożarowej;
 - prowadzenia wynajmu pomieszczeń biurowych;
 - b) **usługi edukacji** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność oświaty obejmującej:
 - przedszkola,
 - szkoły podstawowe,
 - szkoły ponadpodstawowe,
 - szkoły artystyczne,
 - szkoły wyższe,
 - pozaszkolne formy edukacji;
 - c) **usługi gastronomii** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność usługową związaną z żywnością (restauracje, bary itp.);
 - d) **usługi handlu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako handel detaliczny z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi i paliwami;
 - e) **usługi inne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako usługi w zakresie:
 - informacji w tym informacji elektronicznej,
 - finansów i ubezpieczeń,
 - obsługi rynku nieruchomości i zatrudnienia,
 - usług detektywistycznych i ochroniarskich,
 - obsługi biura lub obsługi usług wspomagających prowadzenie działalności gospodarczej itp.;

f) **usługi towarzyszące** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów, związanych bezpośrednio z istniejącym lub planowanym przeznaczeniem podstawowym wskazanym w ustaleniach planu, realizowane jako usługi w zakresie:

- działalności handlu detalicznego z wyłączeniem sprzedaży paliw,
- działalności gastronomicznej,
- działalności prawniczej,
- działalności rachunkowo – księgowej i doradztwa podatkowego,
- działalności architektonicznej i inżynierskiej oraz związanej z nią doradztwem technicznym, pośrednictwem w obrocie nieruchomościami,
- działalności reklamowej, fotograficznej,
- działalności naprawy i konserwacji artykułów użytku domowego i osobistego takich jak: sprzęt elektryczny, sprzęt elektroniczny, sprzęt teletechniczny, odzież, obuwie itp.;
- działalności biurowej organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych,
- działalności bibliotecznej,
- działalności wychowania przedszkolnego, innych zakładów opieki dziennej nad dziećmi,
- działalności pozaszkolnych form nauczania, prowadzenia zajęć artystycznych, sportowych, itp.
- działalności tłumaczenia i nauki języków obcych,
- działalności praktyk lekarskich i związanych z opieką zdrowotną działalnością fizjoterapeutyczną, rehabilitacyjną, pielęgniarstwa, położniczą itp.,
- działalności paramedycznej,
- działalności fryzjerskiej, kosmetycznej itp.

6) **zieleń wzdłuż cieków wodnych** - należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleń wysoką i niską, istniejącą i projektowaną, stanowiącą zwarty kompleks, ukształtowany wzdłuż cieków;

7) **zieleń izolacyjna** - należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleń wysoką i niską, istniejącą i projektowaną, stanowiącą zwarty kompleks, pełniący funkcję bariery akustycznej, optycznej, przeciwdymiennej i przeciwpowietrznej;

8) **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) KU – tereny obsługi komunikacji samochodowej;
 - 2) MM – tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej;
 - 3) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 4) ZW – tereny zieleni wzdłuż cieku wodnego;
 - 5) KDD – tereny dróg dojazdowych;
 - 6) KDR – tereny dróg wewnętrznych pieszo-rowerowych.

ROZDZIAŁ 3

Zasady scalania i podziału nieruchomości

§ 7

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 z przeznaczeniem pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną - 15m;
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - w zabudowie wolnostojącej – 16m;
 - w zabudowie bliźniaczej – 10m;
 - w zabudowie szeregowej – 6m;
 - c) zieleni – 5m;
 - 3) nakaz stosowania minimalnej powierzchni dla wydzielanej nowej działki z przeznaczeniem pod:
 - a) zabudowę mieszkaniową wielorodzinną – 1000m²
 - b) zabudowę mieszkaniową jednorodzinną:
 - w zabudowie wolnostojącej – 500m²;
 - w zabudowie bliźniaczej – 400m²;
 - w zabudowie szeregowej – 200m²;
 - 4) nakaz stosowania kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego dla wydzielanej nowej działki w przedziale 60°÷120°;
 - 5) dla terenów o przeznaczeniu mieszanym w przypadku inwestycji o łączonych funkcjach należy przyjmować wskaźniki zastosowanego przeznaczenia o wyższych minimalnych wartościach;
 - 6) dla terenów o przeznaczeniu pod infrastrukturę komunikacyjną i techniczną, nie określa się minimalnych szerokości frontów działek i minimalnych powierzchni działek.

ROZDZIAŁ 4

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury komunikacyjnej

Standardy komunikacyjne

§ 8

1. Infrastruktura komunikacyjna obejmuje:
 - 1) wydzieloną liniami rozgraniczającymi drogę dojazdową;
 - 2) wydzieloną liniami rozgraniczającymi drogę wewnętrzną pieszo-rowerową;
 - 3) nie wydzielone liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrzne.
2. Klasy dróg:
 - 1) klasa drogi jest zapisana w symbolu oraz ustaleniach szczegółowych jednostki funkcjonalnej;
 - 2) oznaczenia klas dróg publicznych:
 - a) dojazdowa (KDD);
 - 3) oznaczenia klas dróg niepublicznych:
 - a) wewnętrzna pieszo-rowerowa (KDR).

§ 9

1. Nakaz stosowania następujących minimalnych ilości miejsc postojowych dla terenów o przeznaczeniu:
 - 1) mieszkaniowym jednorodinnym - 1 miejsce / mieszkanie;
 - 2) mieszkaniowym wielorodzinnym – 1,2 miejsca / mieszkanie w tym 30% miejsc postojowych ogólnodostępnych;
 - 3) usług towarzyszących – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej;
 - 4) 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. 3 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 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§10

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

§11

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

1. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zapewnienie dostępu do wody w oparciu o zbiorowe zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia;
 - 2) nakaz zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
 - 3) ustala się prowadzenie sieci wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg, terenów zieleni izolacyjnej, oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych jednostkach funkcjonalnych planu;
 - 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;
 - 5) zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 12

SYSTEM ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW

1. Ustalenia dotyczące systemu odprowadzania i oczyszczania ścieków:
 - 1) nakaz stosowania rozdzielczego systemu kanalizacyjnego, z odprowadzeniem ścieków bytowo-gospodarczych do oczyszczalni a wód deszczowych do cieków powierzchniowych przez separatory, służące do oczyszczania ścieków deszczowych;
 - 2) ustala się lokalizację nowych sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w istniejących oraz projektowanych drogach oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych jednostkach funkcjonalnych planu;
 - 3) nakaz poddania procesowi podczyszczania wód opadowych z terenów parkingów przed wprowadzeniem tych ścieków do kanalizacji deszczowej bądź gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13

SYSTEM ZAOPATRZENIA W GAZ

1. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w gaz:
 - 1) ustala się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego lub z indywidualnych źródeł (np. zbiorniki gazowe), lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł gazu;

- 2) ustala się prowadzenie sieci gazowniczych w liniach rozgraniczających dróg, terenów zieleni izolacyjnej oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych jednostkach funkcjonalnych planu.

§ 14

SYSTEM ZAOPATRZENIA W CIEPŁO

1. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w ciepło:
 - 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, w tym z odnawialnych źródeł energii;
 - 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 izolacyjnej oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych jednostkach funkcjonalnych planu.

§ 15

SYSTEM ZAOPATRZENIA W ENERGIĘ ELEKTRYCZNĄ

1. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - 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 izolacyjnej);
 - 4) ustala się prowadzenie sieci energetycznych w liniach rozgraniczających dróg, terenów zieleni innej oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych jednostkach funkcjonalnych planu;
 - 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii.

§ 16

SYSTEM DOSTĘPU DO SIECI TELETECHNICZNYCH

1. Ustalenia dotyczące systemu dostępu do sieci teletechnicznych:
 - 1) ustala się lokalizację sieci teletechnicznej w liniach rozgraniczających dróg, terenów zieleni izolacyjnej oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych jednostkach funkcjonalnych planu.

ROZDZIAŁ 6

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz terenów imprez masowych

§ 17

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny wydzielone i niewydzielone liniami rozgraniczającymi:
 - 1) drogi publiczne;
 - 2) tereny zieleni izolacyjnej;
 - 3) ogólnodostępne place i miejsca postojowe.
2. Tereny imprez masowych - nie są wyznaczane w planie.
3. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu przestrzeni publicznej:
 - 1) nakaz przestrzegania zasady zapewnienia dostępności w korzystaniu z przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych;
 - 2) ustala się konieczność zapewnienia dostępności dla pojazdów ochrony przeciwpożarowej, pogotowia medycznego, oraz pojazdów obsługujących (w tym służb komunalnych) niezbędnych dla właściwego funkcjonowania obiektów i urządzeń.
4. Zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów i urządzeń technicznych:
 - 1) nakaz lokalizacji niezbędnych obiektów i urządzeń technicznych w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenów;
5. Zasady umieszczania w przestrzeni publicznej zieleni:
 - 1) dopuszcza się umieszczanie zieleni wysokiej i niskiej tworzącej wnętrza urbanistyczne;
 - 2) dopuszcza się stosowanie zieleni niskiej i/lub wysokiej jako elementu oznaczenia granicy nieruchomości lub różnych sposobów zagospodarowania terenu.

ROZDZIAŁ 7

Obszary z ograniczonymi możliwościami inwestowania

§ 18

1. Pierwszy obszar ochrony sanitarnej cmentarza, oznaczony informacyjnie na rysunku planu symbolem - OSC 1, o zasięgu wynoszącym 50m, licząc od granicy cmentarza;
2. Drugi obszar ochrony sanitarnej cmentarza, oznaczony informacyjnie na rysunku planu symbolem - OSC 2, o zasięgu wynoszącym 150m, licząc od granicy cmentarza;
3. Obszar ochrony wodociągu magistralnego DN 1000, oznaczony informacyjnie na rysunku planu symbolem – OMW, o zasięgu wynoszącym 8m, licząc od osi wodociągu z obu jego stron;
4. Obszar występowania wód gruntowych na głębokości mniejszej niż 1m poniżej powierzchni terenu oznaczono informacyjnie na rysunku planu symbolem – OWW.

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

TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI SAMOCHODOWEJ - 01.KU

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) numery jednostek funkcjonalnych planu:

01

- 2) symbol terenu:

KU

- 3) określenie przeznaczenia terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe:

- obsługa komunikacji samochodowej – parking dla jednostki funkcjonalnej planu 02.MM.

- b) przeznaczenie uzupełniające:

- zieleń urządzona;
- zieleń izolacyjna;
- infrastruktura techniczna;
- infrastruktura komunikacyjna.

- 4) obszary szczególne:

- a) pierwszy obszar ochrony sanitarnej wokół cmentarza (**OSC 1**).

- a) drugi obszar ochrony sanitarnej wokół cmentarza (**OSC 2**).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się zakaz realizowania zabudowy kubaturowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy

- 1) nakaz zaprojektowania i zrealizowania odpowiedniej liczby ogólnodostępnych miejsc postojowych dla jednostki funkcjonalnej planu 02.MM, wynikającej z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji w ilości nie mniejszej niż ustalona w § 9.

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 wielorodzinnej;
- 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 21

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ - 02.MM

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) numery jednostek funkcjonalnych planu:
02
- 2) symbol terenu:
MM
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa mieszana.
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi towarzyszące, wbudowane w zabudowę;
 - zieleń urządzona;
 - zieleń izolacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - infrastruktura komunikacyjna.
- 4) obszary szczególne:
 - a) drugi obszar ochrony sanitarnej wokół cmentarza (**OSC 2**).

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy:
 - a) mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - b) mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:
 - wolnostojącej i/lub bliźniaczej, i/lub zblźniaczonej, i/lub szeregowej;
 - c) gospodarczej w formie:
 - wolnostojącej i zwartej z budynkami przeznaczenia podstawowego – zlokalizowanej na zapleczu zabudowy przeznaczenia podstawowego;
 - d) garażowej w formie:
 - wolnostojącej – zlokalizowanej na zapleczu zabudowy przeznaczenia podstawowego;
 - zwartej z budynkami przeznaczenia podstawowego – bez wskazania lokalizacji;
- 2) zakaz realizacji podłogi kondygnacji parteru wyżej niż 1,2m nad poziomem terenu;
- 3) nakaz obsadzenia zielenią izolacyjną otoczenia wokół wydzielonych stanowisk do gromadzenia odpadów - w zabudowie wielorodzinnej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 50% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy $0,05 \div 2,2$;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - 6m od linii rozgraniczających z drogami: KDD.01 oraz z ul. Wosia;

- 0m od linii rozgraniczających z jednostką 01.KU;
 - 3) gabaryty zabudowy:
 - a) dopuszczalna wysokość zabudowy jednorodzinnej - maksymalnie do 12m;
 - b) dopuszczalna wysokość zabudowy wielorodzinnej - maksymalnie do 15m;
 - 4) geometria dachu:
 - a) dopuszczalne pochylenie połaci dachowych - maksymalnie do 45°;
 - b) dopuszcza się dachy: dwuspadowe i wielospadowe;
 - 5) nakaz zaprojektowania i zrealizowania odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów, wynikającej z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji w ilości nie mniejszej niż ustalona w § 9.
- 5. 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 wielorodzinnej;
 - 3) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 22

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ - 03.MN, 04.MN

6. Przeznaczenie terenów:

- 1) numery jednostek funkcjonalnych planu:

03, 04

- 2) symbol terenów:

MN

- 3) określenie przeznaczenia terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- b) przeznaczenie uzupełniające:
 - usługi towarzyszące, wbudowane w zabudowę;
 - zieleń urządzona;
 - zieleń izolacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - infrastruktura komunikacyjna;

- 4) obszary szczególne:

- a) drugi obszar ochrony sanitarnej wokół cmentarza (**OSC 2**).

7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i/lub bliźniaczej, i/lub zbliźniaczonej, i/lub szeregowej;
- 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) nakaz stosowania materiałów:

- a) elewacyjnych: cegła klinkierowa, i/lub tynki, i/lub inne materiały naturalne, lub w połączeniu wyżej wymienionych materiałów;
- b) pokryć dachowych dla dachów o spadkach $35^\circ \div 45^\circ$: dachówka ceramiczna, lub dachówka betonowa, lub dachówka blaszana, lub gont bitumiczny;
- 6) dopuszcza się stosowanie elementów dekoracyjnych na elewacji z materiałów innych niż wymienionych w pkt 4, których łączna powierzchnia nie przekracza 10% powierzchni elewacji;
- 7) nakaz stosowania kolorystyki:
 - a) dla elewacji: stonowane odcienie beżu, i/lub grafitu, i/lub bieli, i/lub szarości;
 - b) dla pokryć dachowych: odcienie czerwieni, i/lub brązu, i/lub grafitu, i/lub czerni.

8. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) dopuszczalna powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 45% powierzchni działki budowlanej;
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - c) intensywność zabudowy $0,05 \div 1,2$;
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu dla jednostek funkcjonalnych 01.MN i 0.2 MN:
 - 6,0 m od linii rozgraniczających z jednostkami planu KDD.01 i KDR.01;
 - 6,0 m od granicy planu od strony ul. Wosia;
 - 4,0 m od linii rozgraniczających z jednostką planu 05.ZW;
 - 3,0 m od granicy planu od strony wodociągu magistralnego DN 1000;
- 3) gabaryty zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej – 10,00m;
 - b) maksymalna wysokość zabudowy pozostałej – 5,00m;
- 4) geometria dachu:
 - a) pochylenie połaci dachowych – od $35^\circ \div 45^\circ$ włącznie;
 - b) dachy:
 - dwuspadowe i wielospadowe;
- 5) nakaz zaprojektowania i zrealizowania odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów, wynikającej z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji w ilości nie mniejszej niż ustalona w § 9.

9. 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.

§ 23

TERENY ZIELENI - 05.ZW

1. Przeznaczenie terenów:

- 1) numery jednostek funkcjonalnych planu:

05

- 2) symbol terenów:

ZW

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

– zieleń wzdłuż cieku wodnego;

b) przeznaczenie uzupełniające:

– ścieżki i dojazdy gruntowe;

– infrastruktura techniczna

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nakaz kształtowania zieleni w oparciu o zieleń niską i/lub wysoką;

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie oraz przepisami szczegółowymi;

ROZDZIAŁ 9

Ustalenia szczegółowe dla jednostek funkcjonalnych planu infrastruktury komunikacyjnej

§ 24

KDD.01

1. Przeznaczenie terenów:

1) numer jednostki funkcjonalnej planu:

01

2) symbol terenu:

KDD

3) określenie klasy drogi

– dojazdowa

4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

– infrastruktura komunikacyjna - droga;

b) przeznaczenie uzupełniające:

– infrastruktura techniczna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu – 10,0m

2) jednojezdniowa z dwoma pasami ruchu;

3) jezdnie – minimum dwa pasy ruchu;

4) chodnik - minimum jednostronny.

§ 25

KDR.01

1. Przeznaczenie terenów:

1) numery jednostek funkcjonalnych planu:

01

2) symbol terenów:

KDR

3) określenie klasy drogi:

– wewnętrzna

4) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

– infrastruktura komunikacyjna – droga pieszo-rowerowa;

b) przeznaczenie uzupełniające:

– infrastruktura techniczna.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – 8,0m.

DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 26

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

§ 27

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po 40 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
3. Wykonanie uchwały powierza się do wykonania Prezydentowi Miasta Zabrze.