

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 (t.j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 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 uchwala:

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 wyrysem 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 ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 „Zbiornik Gliwice” – obejmuje cały obszar planu;

- b) Strefa ochronna - teren ochrony pośredniej ujęć wód (podstrefa B) dla zbiornika wód podziemnych Zabrze-Mikulczyce i Zabrze Grzybowice – 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) **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 (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) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione i obowiązujące przepisy ustaw i innych aktów prawnych obowiązujące na dzień uchwalenia planu;
 - 6) **teren** – należy przez to rozumieć część powierzchni planu wyodrębnioną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania o odrębnie nadanym symbolu;
 - 7) **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;
 - 8) **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 linię 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.
 - 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) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130);
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130);
- 13) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć działkę, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130);
- 14) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130);
- 15) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy zdefiniowany w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym; (t.j. Dz. U. z 2024 roku, poz. 1130);
- 16) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy zdefiniowaną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 17) **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;
- 18) **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);

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) **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 żywnością (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, usługi 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 pielęgniarek i położnych, działalność paramedyczna, działalność bibliotek, naprawa i konserwacja komputerów i sprzętu komunikacyjnego i innych artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwo i kosmetyka z wyłączeniem sprzedaży paliw;
- 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, przeciwdrobnoustrojowej 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 lub usług.

ROZDZIAŁ 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7

1. W granicach planu 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 lub 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 lub 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 wyznaczone 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.

§ 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.

DZIAŁ III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18

1. Ustalenia szczegółowe uzupełniają ustalenia ogólne.
2. 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

§ 19

TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG – 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 jednorodzinnej w formie zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej i/lub bliźniaczej, i/lub zbliźniaczonej, i/lub szeregowej; i/lub zabudowy 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. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) powierzchnia zabudowy:

- a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej;
- b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 15% powierzchni działki budowlanej;

2) linia zabudowy:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

3) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01;
- b) maksymalna – 1,5;

4) 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;

5) geometria dachu:

- a) dopuszcza się pochylenie połaci dachowych – od 25° ÷ 50° włącznie i/lub dachy płaskie pogrążone;
- b) dopuszcza się dachy: dwuspadowe i wielospadowe – zapis nie dotyczy budynków z dachem płaskim pogrążonym;

6) 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.

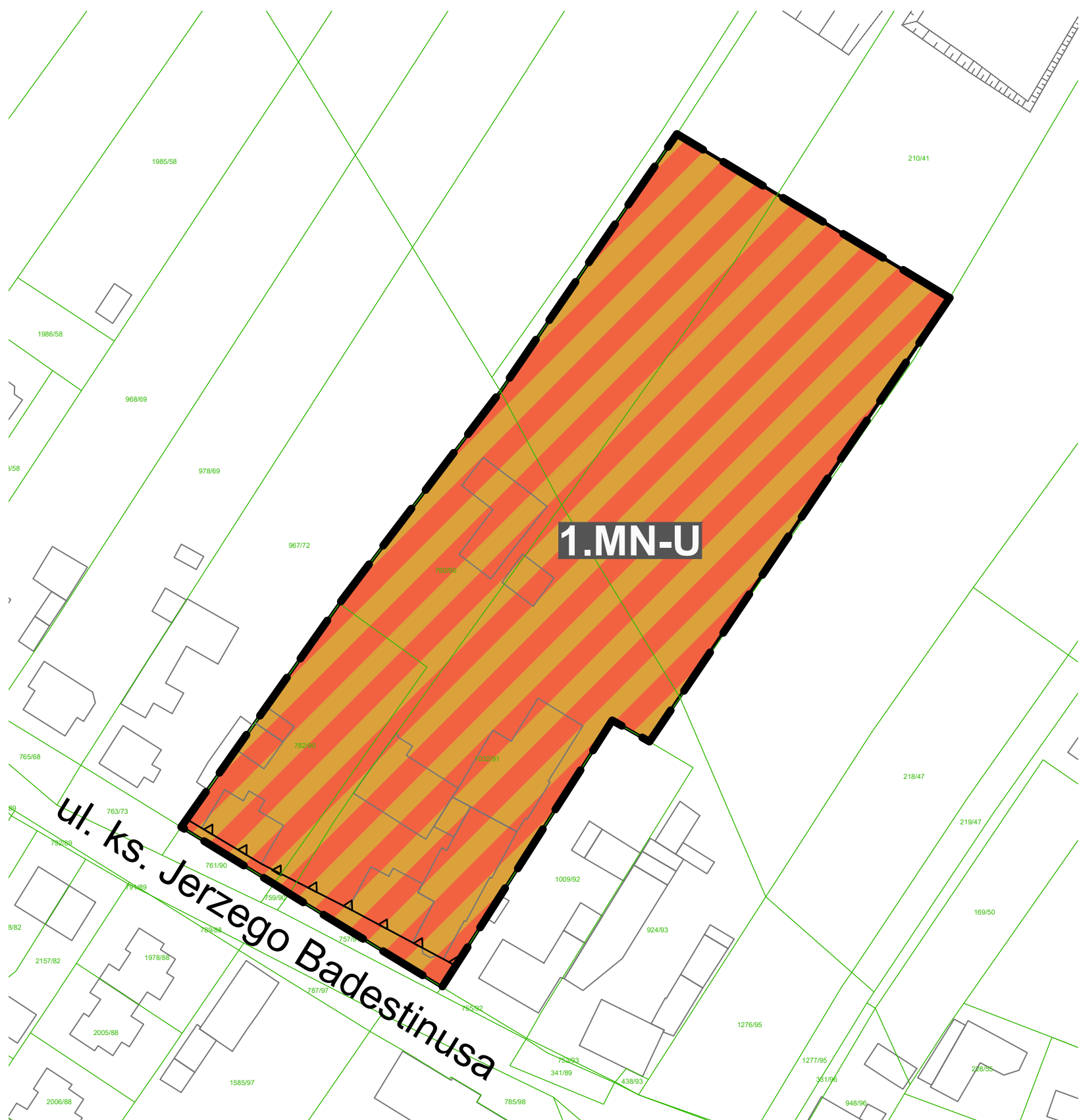
DZIAŁ IV USTALENIA KOŃCOWE

§ 20

1. Na całym obszarze planu, objętym 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%.

§ 21

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

▲▲▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy



Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług

UWAGI

Obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 „Zbiornik Gliwice” - obejmuje cały obszar planu.

Strefa ochronna - teren ochrony pośredniej ujęć wód (podstrefa B) dla zbiornika wód podziemnych Zabrze-Mikulczyce i Zabrze Grzybowice - obejmuje cały obszar planu.

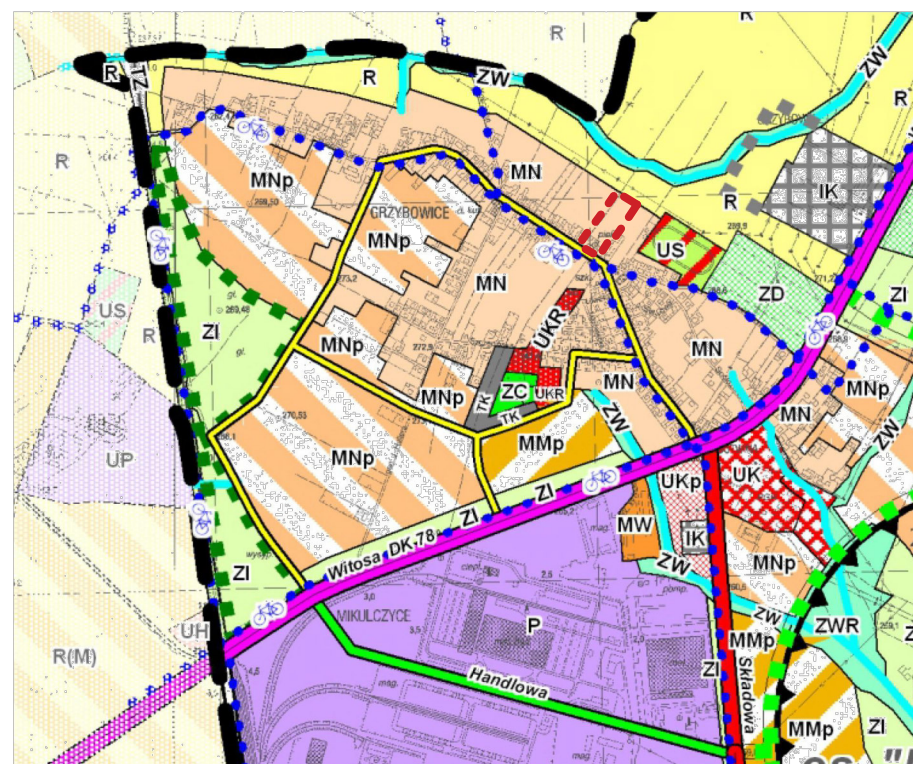
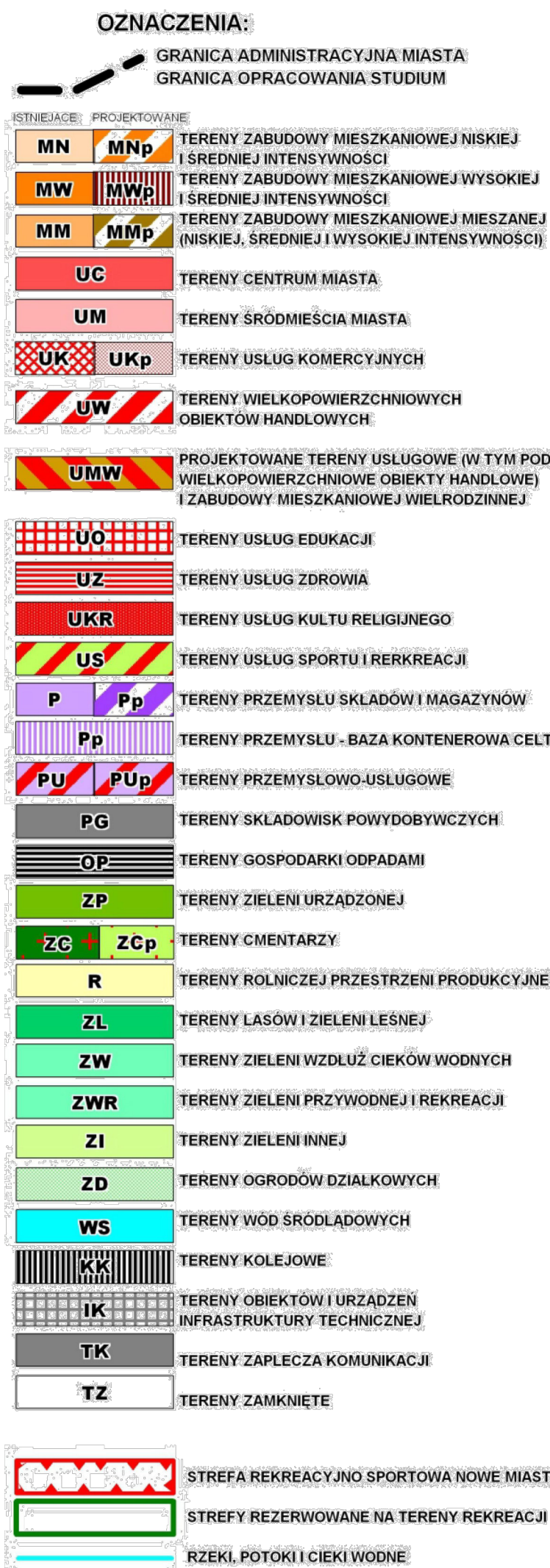
Układ współrzędnych: EPSG2177 (ZONE 6)

Źródło pochodzenia materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:

- identyfikator P.2478.2015.1

- licencja nr WG-I.6642.1.1543.2024_2478_P

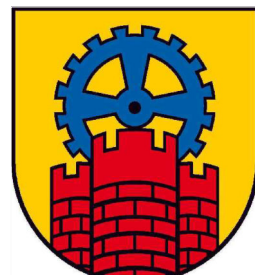
WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZABRZE UCHWAŁA NR XII/126/11 RADY MIEJSKIEJ W ZABRZU Z DN 4 LIPCA 2011 R.



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM



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

