

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA ZABRZE

z dnia 2025 r.

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ulic:
prof. Zbigniewa Religi, św. Floriana, Wolności - 1 etap.**

Na podstawie art. 18. ust. 2, pkt. 5, art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 609 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 LXX/937/23 Rady Miasta Zabrze z dnia 10 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ulic: prof. Zbigniewa Religi, św. Floriana, 3-go Maja, Wolności”.

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 miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ulic:
prof. Zbigniewa Religi, św. Floriana, 3-go Maja, Wolności – 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 miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ulic: prof. Zbigniewa Religi, św. Floriana, 3-go Maja, Wolności – 1 etap zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem” obejmuje obszar pomiędzy ul. 3-go Maja, ul. Śląską a linią kolejową nr 137 Katowice - Legnica

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) - rysunek planu wykonany na aktualnej mapie ewidencyjnej w skali 1 : 1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze w skali 1 : 25000, uchwalonego w dniu 4 lipca 2011 roku (uchwała nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu) z naniesionymi granicami opracowania planu miejscowego,
- b) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zabrze dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu,
- c) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zabrze dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
- d) załącznik nr 4 – Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 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 modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury komunikacyjnej. Standardy komunikacyjne.
- **Rozdział 4:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.
- **Rozdział 5:** Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.
- **Rozdział 6:** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, oraz terenów imprez masowych, oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.
- **DZIAŁ III: USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**
- **Rozdział 7:** Ustalenia szczegółowe dla terenów planu.
- **DZIAŁ IV: OBSZARY SZCZEGÓLNE.**
- **Rozdział 8:** Obszary inne.
- **DZIAŁ V: 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 terenów planu innych niż infrastruktury komunikacyjnej składające się z dwóch członów, posiadających następujące znaczenie:
 - pierwszy człon symbolu wskazuje numer porządkowy terenu planu o tym samym przeznaczeniu;
 - drugi człon symbolu wskazuje podstawowe przeznaczenie terenu.

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

1) istniejąca infrastruktura techniczna:

- sieć ciepłownicza – podziemna;
- sieć wodociągowa;
- sieć kanalizacji deszczowej;

2) oznaczenia inne (oznaczenia podkładu mapowego):

- granica działek ewidencyjnych z numeracją;
- obrys budynków;
- osie ulic;
- nazwy ulic;
- numeracja adresowa budynków;
- oś toru kolejowego;
- ogrodzenia;
- krawędzie jezdni, chodników;
- skarpy.

Rozdział 2.

Definicje.

§ 4.

1. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **dachu pograżonym** - należy przez to rozumieć dach ze ściankami attykowymi, zasłaniającymi połacie dachowe;
- 2) **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 z późn. zm.);
- 3) **intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć intensywność, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 91130.);
- 4) **inwestorze** – należy przez to rozumieć podmiot prawny lub osobę fizyczną, ubiegającą się o wydanie stosownych zezwoleń budowlanych w oparciu o prawo budowlane;
- 5) **inwestycji** – należy przez to rozumieć przedmiot wystąpienia o pozwolenia na przewidziane prawem roboty budowlane;
- 6) **stanowisku postojowym** – należy przez to rozumieć zrealizowane w formie garaży lub parkingów wydzielone stanowiska dla pojazdów samochodowych. Pojęcie to obejmuje też wydzielone przyjezdniowe stanowiska postojowe, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 7) **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. Zapisy określające nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczą infrastruktury technicznej;

8) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć cały obszar znajdujący się w granicach objętych planem;

9) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Zabrze, składającą się z części tekstowej (tekst planu) wraz z załącznikami;

10) **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;

11) **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;

12) **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;

13) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późn. zm.);

14) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione i obowiązujące przepisy ustaw i innych aktów prawnych, obowiązujących w dniu uchwalenia planu;

15) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzoną na mapie w skali 1 : 1000;

16) **tekście planu** – należy przez to rozumieć część tekstową planu, zawierającą zawarte w formie opisowej ustalenia, dotyczące obszaru objętego uchwałą;

17) **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;

18) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość 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 z późn. zm.);

19) **zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć drzewa lub krzewy o wysokości dojrzałej formy do 2,0 m od poziomu terenu, występujących pojedynczo lub w grupie;

20) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa lub krzewy o wysokości dojrzałej formy powyżej 2,0 m od poziomu terenu, występujących pojedynczo lub w grupie. Grupy zieleni o wysokości powyżej 2,0 m, znajdujące się od siebie w odległości nie większej niż 5,0 m od rzutu korony, stanowią jeden kompleks zieleni wysokiej.

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

1) **usług** - w skład których wchodzi:

a) **usługi handlu wielkopowierzchniowego** – należy przez to rozumieć handel wielkopowierzchniowy, o którym mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późn. zm.);

b) **usługi biurowe i administracji** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność:

- usług biurowych i administracji publicznej;

c) **usługi gastronomii** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów, realizowane jako działalność usługową związaną z wyżywieniem (restauracje, bary, catering itp.);

d) **usługi handlu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów, realizowane jako sprzedaż detaliczną oraz działalność pocztową z wyłączeniem sprzedaży paliwa dla pojazdów silnikowych;

e) **usługi turystyki** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów, realizowane jako działalność związaną ze świadczeniem usług turystyki w tym w budynkach zamieszkania zbiorowego, a także działalność organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych;

f) **usługi zdrowia i pomocy społecznej** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów, realizowane jako opiekę zdrowotną i pomoc społeczną, w tym działalność praktyk lekarskich i innych związanych z opieką zdrowotną, pomocą społeczną oraz działalność samorządowych i rządowych jednostek, zakładów i ośrodków zdrowia;

g) **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;

h) **usługi inne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów, realizowane jako działalność usługową w zakresie:

- usług okulistyczno-optycznych, fotograficznych, fryzjerskich, kosmetycznych, krawieckich, szewskich, jubilerskich, złotniczych, lutniczych, pralniczych itp.,

- usług naprawy, konserwacji i wypożyczenia urządzeń użytku osobistego i domowego (urządzenia elektroniczne, elektryczne, teletechniczne, optyczne, medyczne itp.),

- usług w zakresie specjalistycznego projektowania (architektonicznego i inżynierskiego) oraz związanym z nim doradztwem technicznym, doradztwem związanym z zarządzaniem i obsługą rynku nieruchomości,

- usług finansowych (działalność księgowych i doradztwa podatkowego, działalność bankowa, pośrednictwo pieniężne, działalność wspomagająca usługi finansowe, itp.),

- usług ubezpieczenia, reasekuracji, wspomagających ubezpieczenia i fundusze emerytalne itp.,

- usług agencji informacyjnych, reklamowych, badania rynku i opinii publicznej, przetwarzania danych, zarządzania stronami internetowymi, itp.,

- usług prawniczych,

- usług detektywistycznych, ochrony ludzi i mienia,

- usług tłumaczenia z języków obcych,
- usług weterynaryjnych;

2) **infrastruktury komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć system komunikacji obejmujący drogi jak i dojazdy, dojścia do budynków oraz obiekty i urządzenia służące obsłudze ruchu pojazdów i pieszych (jezdnie, stanowiska postojowe dla pojazdów, chodniki, ścieżki rowerowe i pieszo–rowerowe, ciągi pieszo–jezdne, oświetlenie uliczne itp.).

3) **infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć system infrastruktury technicznej obejmujący zespół urządzeń, obiektów, sieci podziemnych i naziemnych, dostarczających 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) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleń wysoką i niską wraz z alejami spacerowymi, obiektami małej architektury oraz obiektami budowlanymi służącymi rekreacji, takimi jak boiska, budynki techniczno-sanitarne-socjalne. Zieleń urządzona może mieć charakter określony jako:

a) **zieleni urządzona parkowa** służąca rekreacji biernej, na której można realizować takie budowle jak: ciągi spacerowe, miejsca do siedzenia, miejsca piknikowe, oczka wodne, obiekty małej architektury, itp.;

b) **zieleni urządzona rekreacyjna** służąca ćwiczeniom fizycznym, na której można realizować obiekty małej architektury, małe boiska, ścieżki zdrowia itp. o przewadze otwartych terenów;

c) **zieleni urządzona izolacyjna** - służąca oddzieleniu terenów o różnym użytkowaniu w celu zminimalizowania występujących uciążliwości – zieleń wysoka i niska o zwartym nasadzeniu, przez którą dopuszcza się prowadzenie ciągów komunikacyjnych ruchu pieszego i rowerowego.

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 terenów 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. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

3. Sposób użytkowania zgodny z przeznaczeniem uzupełniającym nie może ograniczać wykorzystania terenu lub obiektu zgodnego z wyznaczonym przeznaczeniem podstawowym.

4. W celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, w sąsiedztwie obszaru kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

5. Wyznacza się następujące symbole literowe, określające na rysunku podstawowe przeznaczenie terenu:

1) U – tereny zabudowy usługowej.

§ 7.

Minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych

1. Przeznaczenie pod zabudowę:

1) dla usług nie określa się minimalnej powierzchni działek.

§ 8.

Zasady scalania i podziału nieruchomości.

1. Zasady niżej wymienione stosuje się łącznie z zapisami przepisów odrębnych.

2. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) nakazuje się zapewnienie, dla każdej nowej wydzielanej działki, dostępu do drogi publicznej;

2) nakazuje się stosowanie minimalnej szerokości frontu nowej wydzielanej działki z przeznaczeniem pod:

a) usługi – 15,0 m;

3) nakazuje się stosowanie minimalnej powierzchni dla wydzielanej nowej działki z przeznaczeniem pod:

a) usługi – 200,0 m²;

4) nakazuje się stosowanie kąta położenia granic działek, w stosunku do pasa drogowego, dla wydzielanej nowej działki w przedziale 60°÷120°;

5) dla terenów o przeznaczeniu pod infrastrukturę komunikacyjną, techniczną nie określa się minimalnych szerokości frontów działek i minimalnych powierzchni działek.

Rozdział 3.

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

§ 9.

1. **Infrastruktura komunikacyjna obejmuje:**

1) niewydzielone liniami rozgraniczającymi drogi, dojazdy i dojścia.

§ 10.

1. Nakazuje się stosowanie następujących minimalnych ilości miejsc postojowych dla terenów usług:

- 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni sprzedaży obiektów handlowych;

- 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych w biurach;

- 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych w placówkach oświatowych obejmujących przedszkola, szkoły podstawowe i średnie;

- 1,5 miejsca postojowego na 10 uczniów przybywających w placówkach oświatowych obejmujących szkoły policealne i wyższe oraz obejmujące pozaszkolne formy edukacji i zajęć sportowych, artystycznych;

- 1 miejsce postojowe na 4 miejsca w lokalu gastronomicznym;

- 1 miejsce postojowe na 3 miejsca na widowni w obiekcie kultury, rozrywki i sportu;

- 1 miejsce postojowe na 3 łóżka w obiektach turystycznych obejmujących hotele, hostele, kwatery itp.;

- 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników dla pozostałych obiektów usługowych.

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**, należy zapewnić na działce lub zespole działek, do których inwestor ma tytuł prawny.
4. 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.
5. Wyliczone procenty ułamkowe zaokrągla się w górę do pierwszej liczby całkowitej.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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

§ 11.

SYSTEM ZAOPATRZENIA W WODĘ

1. Dla zapewnienia dostępu do wody:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu do wody w oparciu o zbiorowe zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
- 3) ustala się prowadzenie sieci wodociągowych w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu;
- 4) nakazuje się lokalizację hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu 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).

§ 12.

SYSTEM ODPROWADZENIA ŚCIEKÓW

1. Dla zapewnienia odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się zapewnienie dostępu do kanalizacji w oparciu o zbiorowe odprowadzenie ścieków;
- 2) nakazuje się stosowanie rozdzielczego systemu kanalizacji deszczowej i sanitarnej;
- 3) ustala się prowadzenie sieci kanalizacyjnych w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu;
- 4) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowo – gospodarczych, bez oczyszczenia, do cieków i do gruntu;
- 5) wyklucza się stosowanie rozwiązań pozwalających na odprowadzanie wód opadowych i roztopowych oraz ścieków na tereny kolejowe i wykorzystanie do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 6) dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych.

§ 13.

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;
- 2) ustala się prowadzenie sieci gazowniczych w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu.

§ 14.

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 pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu.

§ 15.

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 w planie zagospodarowania terenu.

§ 16.

SYSTEM DOSTĘPU DO SIECI TELETECHNICZNYCH.

1. Dla zapewnienia dostępu do łączności teletechnicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci teletechnicznej w pasach drogowych oraz w szczególnych wypadkach w pozostałych terenach planu.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ.

**USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU
KULTUROWEGO.**

§ 17.

1. Obiekty i obszary chronione:

- 1) w granicach planu nie występują elementy i obiekty wymienione w tytule rozdziału.

Rozdział 6.

**USTALENIA DOTYCZĄCE WYMAGAŃ WYNIKAJĄCYCH Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA
PRZESTRZENI PUBLICZNYCH ORAZ TERENÓW IMPREZ MASOWYCH, ORAZ
ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO.**

§ 18.

1. Przestrzeń publiczną stanowią tereny niewydzielone liniami rozgraniczającymi:

- 1) ogólnodostępne drogi;
- 2) ogólnodostępne place i miejsca postojowe.

2. Tereny imprez masowych - nie są wyznaczane w planie.

3. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu przestrzeni publicznej:

- 1) nakazuje się 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 urzędzeń.

4. Zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów i urzędzeń technicznych:

- 1) nakazuje się lokalizację niezbędnych obiektów i urzędzeń technicznych w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych (technicznych) inwestycji celu publicznego na działkach, niespełniających wymogów, zawartych w zapisach określających: minimalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię biologicznie czynną, intensywność zabudowy działki, geometrię dachu.

5. Zasady umieszczania w przestrzeni publicznej zieleni:

- 1) dopuszcza się umieszczanie zieleni wysokiej i niskiej tworzącej wnętrza urbanistyczne;
- 2) dopuszcza się stosowanie zieleni niskiej lub wysokiej, jako elementu oznaczenia granicy nieruchomości lub różnych sposobów zagospodarowania terenu.

6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego:

1) . tereny przeznaczone pod infrastrukturę komunikacyjną mogą być przeznaczone dla realizacji inwestycji celu publicznego.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 19.

1. Ustalenia szczegółowe obowiązują wyłącznie w granicach terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
2. Ustalenia szczegółowe uzupełniają ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem.
3. Ustalenia działu **III** są nadrzędne w stosunku do ustaleń zapisanych w dziale **II**.

Rozdział 7.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW PLANU

§ 20.

TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ 1U

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) numer terenu: **1**
- 2) symbol terenu: **U**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - usługi;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzona.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 2) ustala się realizację zabudowy usługowej;
- 4) nakazuje się stosowanie materiałów:
 - a) elewacyjnych: fasada szklana, lub cegła klinkierowa, lub tynki, lub inne materiały w połączeniu z wyżej wymienionymi materiałami;
- 5) nakazuje się stosowanie kolorystyki:
 - a) dla elewacji: stonowane odcienie beżu, lub grafitu, lub bieli, lub szarości, odcieni czerwieni lub beżu dla cegieł klinkierowych;
 - b) dla pokryć dachowych: odcienie czerwieni, lub brązu, lub grafitu, lub czerni.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10%;

3) nadziemna intensywność zabudowy 0,3 ÷ 3,5;

4) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

- 23,0 m – 30,6 m od północnej granicy planu;
- 6,0 m od linii rozgraniczającej od ul. Śląskiej;
- 0,0 m od ul. 3-go Maja;

5) gabaryty zabudowy:

a) wysokość zabudowy - maksymalnie do 25,0 m;

6) geometria dachu:

a) nachylenie połaci dachowych - maksymalnie do 25°;

b) dopuszcza się dachy: dwuspadowe, wielospadowe – zapis nie dotyczy budynków z dachem pogrążonym.

7) miejsca postojowe:

- nakazuje się zaprojektowanie i realizację odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów, wynikającej z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji, w ilości nie mniejszej niż ustalona w § 10.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakazuje się prowadzenia działalności, stanowiącej źródło emisji zanieczyszczeń do środowiska naturalnego, w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń;

2) nakazuje się przyjęcie dopuszczalnego poziomu hałasu, jak dla terenów w strefie śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców;

2) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie oraz przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IV.

OBSZARY SZCZEGÓLNE

Rozdział 8.

OBSZARY INNE

§ 21.

Udokumentowane złożę węgla kamiennego – WK 381 „Zabrze-Bielszowice”

1. Obszar planu znajduje się w całości na obszarze udokumentowanego złoża węgla kamiennego – WK 381 w związku z powyższym nie pokazano granic złoża na planie.

DZIAŁ V.
USTALENIA KOŃCOWE

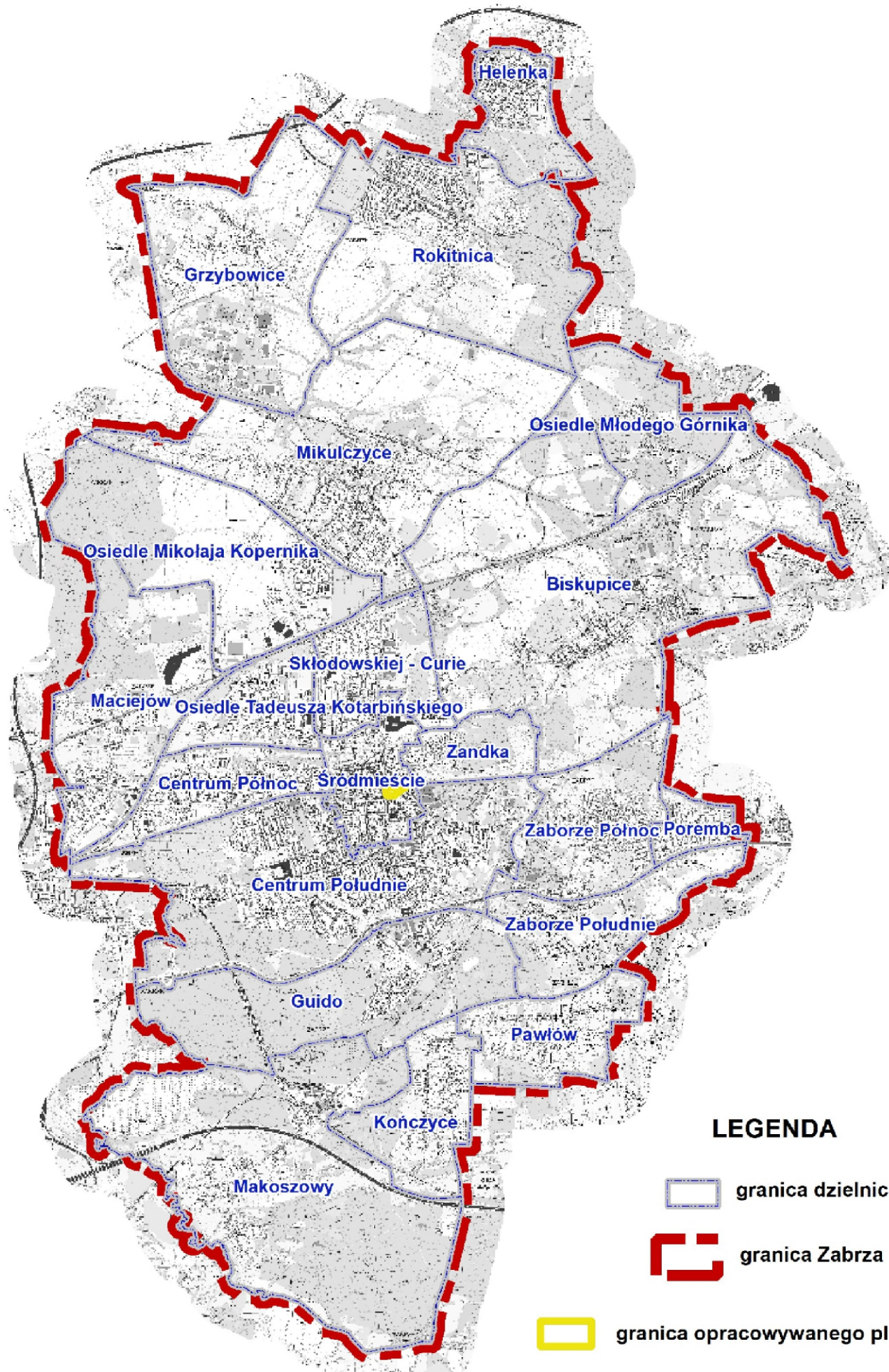
§ 22.

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%.

§ 23.

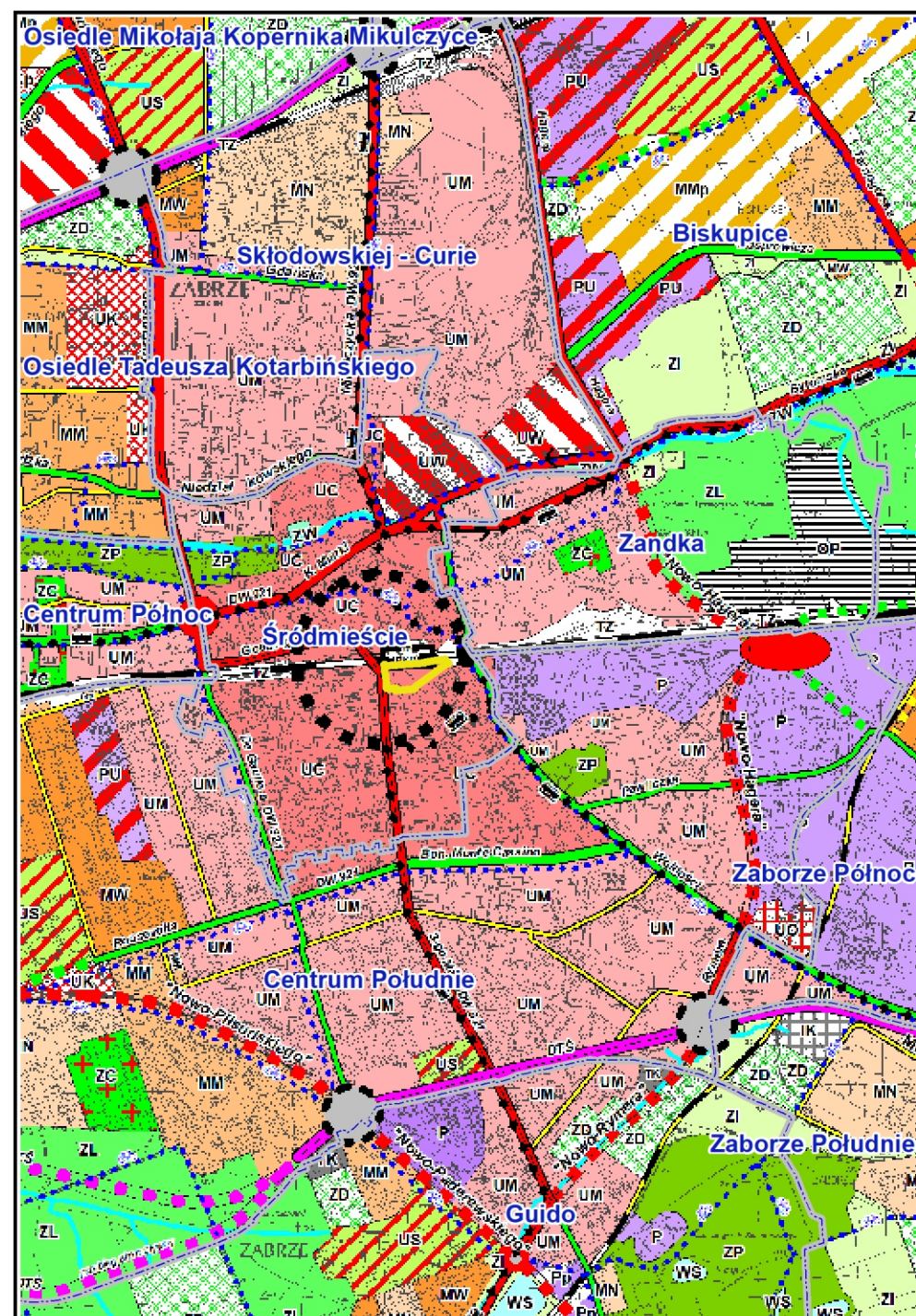
1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.
3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

LOKALIZACJA OPRACOWYWANEGO PLANU
W GRANICACH ZABRZA



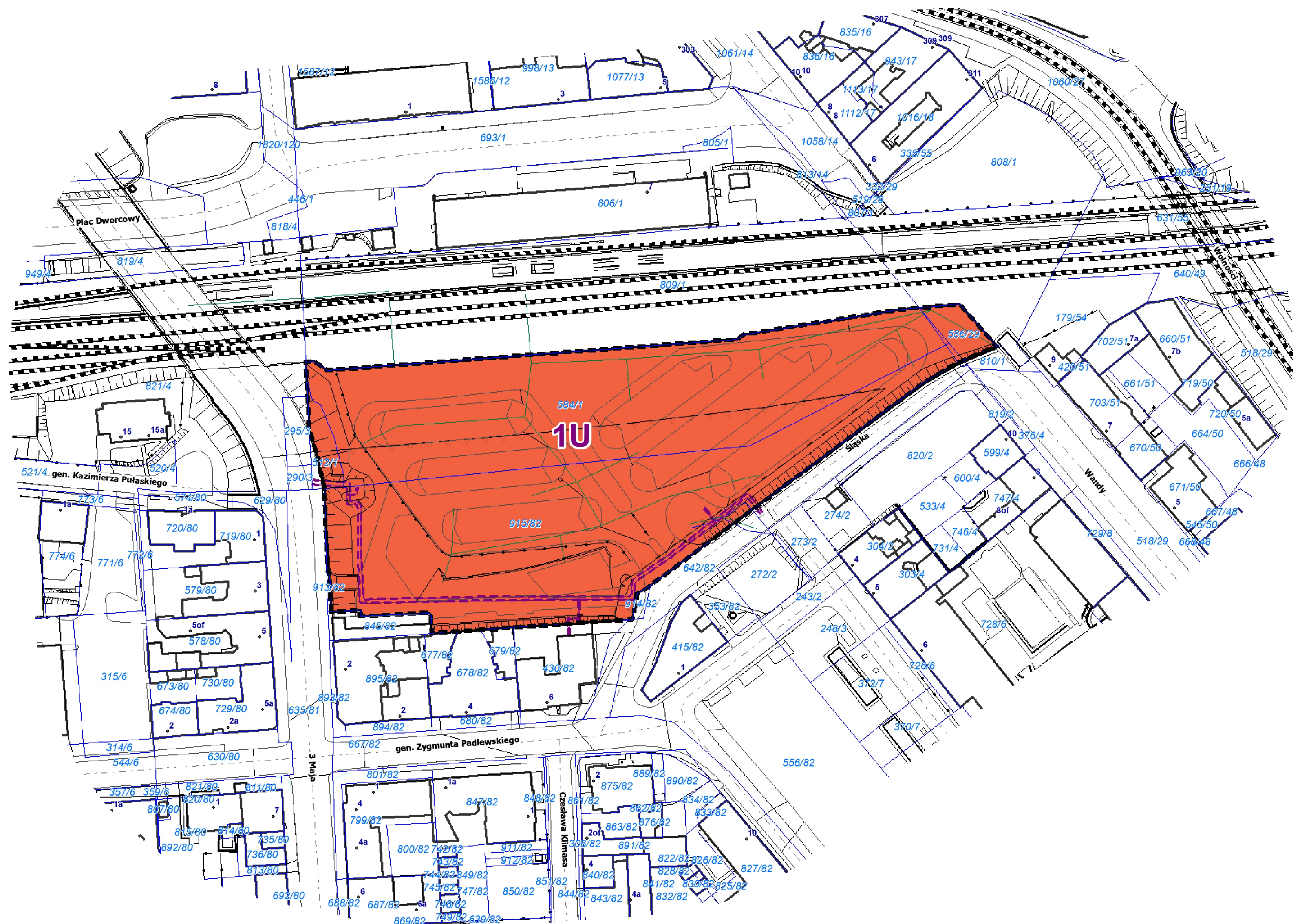
- LEGENDA**
- granica dzielnicy
 - granica Zabrze
 - granica opracowywanego planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABRZA



- LEGENDA**
- granica opracowywanego planu
 - granica dzielnicy

- OZNACZENIA:**
- GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
 - GRANICA OPRACOWANIA STUDIUM
 - PRZEZNACZENIA TERENÓW:**
 - MN, MNp - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ I MIEKIEJ I ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI
 - MW, MWp - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WYSOKIEJ I ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI
 - MM, MMp - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ MIESZANEJ (MIEKIEJ, ŚREDNIEJ I WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI)
 - UC - TERENY CENTRUM MIASTA
 - UM - TERENY ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA
 - UK, UKp - TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH
 - UW - TERENY WIELKOPOWERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH
 - UMW - PROJEKTOWANE TERENY USŁUGOWE (W TYM POD WIELKOPOWERZCHNIOWE OBIEKTY HANDLOWE) I ZABUDOWY MIESZKANOWEJ WIELKODZIELNEJ
 - UD - TERENY USŁUG EDUKACYJNYCH
 - UZ - TERENY USŁUG ZDROWIA
 - UKR - TERENY USŁUG KULTURY RELIGIJNEJ
 - US - TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
 - P - TERENY PRZEMYSŁU SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
 - Pp - TERENY PRZEMYSŁU - BAZA KONTENEROWA CEŁ
 - PU, PUo - TERENY PRZEMYSŁU USŁUGOWEGO
 - PO - TERENY SKŁADOWSK POWYDOBYWCZYCH
 - OP - TERENY GOSPODARSTWA OPADAMI
 - ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZENIEJ
 - ZG, ZGp - TERENY OZIARZYSTWA
 - R - TERENY ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ
 - ZL - TERENY LASÓW I ZIELENI LEŚNEJ
 - ZW - TERENY ZIELENI WZDŁUŻ CIĘKÓW WODNYCH
 - ZWR - TERENY ZIELENI PRZYRODNEJ I REKREACJI
 - ZI - TERENY ZIELENI MIEKIEJ
 - ZD - TERENY OSRODKÓW DZIAŁKOWYCH
 - WS - TERENY WÓD ŚRODLĄDOWYCH
 - KK - TERENY KOLEJOWE
 - IK - TERENY OBIEKTÓW URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
 - TK - TERENY ZAPLECZA KOMUNIKACYJNEGO
 - TZ - TERENY ZAKRĘTNE
 - KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI:**
 - AA - AUTOSTRADY A1 I A4
 - DK-88 - DK-28 - DROGI GŁÓWNE KLASY GP (DROGI KRAJOWE NR 88 I 78)
 - DZS - DROGOWA TRASA ŚREDNIONA GP
 - DK-84 - DROGA I ULICA GŁÓWNA KRAJOWA NR 84
 - DW-92 - DROGA I ULICA WOJEWÓDZKA NR 92
 - PO - POZOSTAŁE DROGI I ULICE GŁÓWNE
 - LO - DROGI I ULICE ZBIORCZE
 - LL - DROGI I ULICE LOKALNE
 - KK - LINIE KOLEJOWE (KORYTARZE CIĄGÓW KOLEJOWYCH)
 - KL - LINIE KOLEJOWE KOPALNI PIASKU KOTLARNA
 - PO - PRZEBIEGI ORIENTACYJNE, SZCZEGÓLNE LOKALIZACJE I PROBLEMY DO WYKONANIA NA ETAPIE SPORZĄDZENIA PLANU WYKONAWCZEGO
 - TR - LINIE TRAMWAJOWE
 - ST - STREPA ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY
 - SK - SYSTEMY SIECI KANALIZACYJNYCH
 - SR - STREFA REKREACYJNO SPORTOWA NOWE MIASTO
 - SRr - STREFY REZERWOWANE NA TERENY REKREACJI
 - RI - RZĘKI, POTOKI I CIEKI WODNE
 - PK - PROJEKTOWANY GŁÓWNY WĘZEŁ KOMUNIKACYJNY PASAŻERSKIEJ O ZNACZENIU REGIONALNYM (W OPRACOWANIU O ISTNIEJĄCY DWORZEK POWOJEWÓDZKI INTEGRUJĄCY WSZYSTKIE ŚRODKI KOMUNIKACYJNE PASAŻERSKIEJ)
 - PKc - CENTRALNY DWORZEK KOLEJOWY
 - IA - ISTNIEJĄCY WĘZEŁ AUTOSTRADY A1 I A4
 - IA4 - ISTNIEJĄCY WĘZEŁ AUTOSTRADY A4
 - IAo - PROJEKTOWANE WĘZŁY AUTOSTRAD Z DROGAMI GŁÓWNYMI
 - IAi - PROJEKTOWANE WĘZŁY DTS I DK 88 (PEŁNE LUB NIEPEŁNE)
 - IAj - PROJEKTOWANE WĘZŁY INNE
 - IAk - PLANOWANE RONDY



LEGENDA DO PLANU MIEJSCOWEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE USTALEŃ

- granica planu

LINIE REGULACYJNE

- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- U - Teren usług

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE

ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- istniejąca sieć ciepłownicza - podziemna
- istniejąca sieć wodociągowa

OZNACZENIA INNE (oznaczenia podkładu mapowego)

- 1111/22 - granica działek ewidencyjnych z numeracją

- obrys budynków

- osie ulic

- ul. Wandy - nazwy ulic

- .15 - numeracja adresowa budynków

- oś toru kolejowego

- ogrodzenia

- krawędzie jezdni, chodników

- skarpy

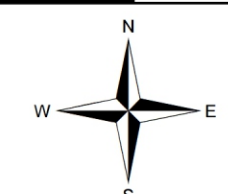
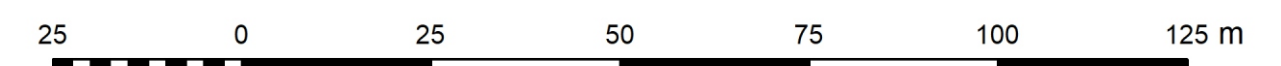
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH
EPSG:2177 - ETRF2000-PL / CS2000 / 18

ŹRÓDŁO UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
LICENCJA NR WG.-1.6642.1.1526.2024_2024_2478_P Z DNIA 16.12.2024 ROKU
WYDANA PRZEZ: MIASTO ZABRZE
DLA BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA ZABRZE DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE ULIC:
PROF. ZBIGNIEWA RELIGI, ŚW. FLORIANA,
3-GO MAJA, WOŁOŚCI - 1 ETAP

ZĄŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY MIASTA ZABRZE
NR .../... Z DNIA .../.../... ROKU

skala 1 : 1 000



URZĄD MIEJSKI W ZABRZE
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Zabrze
z dnia 2025 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późn. zm.)

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w
rejonie ulic: prof. Zbigniewa Religi, św. Floriana, 3-go Maja, Wolności – 1 etap.**

Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późn. zm.) mając na uwadze brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, Rada Miasta stwierdza brak potrzeby rozpatrzenia w przedmiotowej sprawie.

Rada Miasta Zabrze
rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji
z zakresu infrastruktury technicznej których realizacja należy do zadań własnych gminy
oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późn. zm.) w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ulic: prof. Zbigniewa Religi, św. Floriana, 3-go Maja, Wolności – 1 etap” Rada Miasta Zabrze rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej których realizacja należy do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację, zmianę przebiegu, modernizację, przebudowę oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym tych które mogą należeć do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, w niniejszym rozstrzygnięciu, uwzględnia się możliwość realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które mogą należeć do zadań własnych gminy.

2. Źródłem finansowania inwestycji wymienionych w ust. 1 będą:

- 1) budżet miasta,
- 2) środki finansowe jednostek którym gmina powierzyła realizację w/w zadań z zakresu infrastruktury technicznej,
- 3) fundusze pomocowe (pomocowe fundusze unijne, dotacje i pożyczki z funduszy krajowych),
- 4) środki wniesione do budżetu ze sprzedaży gruntów gminnych,
- 5) zainteresowane podmioty.

3. Inwestycje wymienione w ust. 1 będą realizowane sukcesywnie w miarę możliwości finansowych gminy, pozyskiwanych środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby określone w budżetach gminy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Zabrze

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie ulic: prof. Zbigniewa Religi, św. Floriana, 3-go Maja, Wolności – 1 etap.**

Prace nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego rozpoczęto na podstawie uchwały Nr LXX/937/23 Rady Miasta Zabrze z dnia 10 lipca 2023 roku.

Obszar 1 etapu planu w całości mieści się w granicach obowiązującego planu pod nazwą: „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum Zabrze – obszar A”, Uchwała Nr XXVIII/289/04 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 05 lipca 2004 r.

Podjęcie uchwały o zmianie obowiązującego planu z 2004 roku w części tekstowej i graficznej podjęto w związku ze złożonymi wnioskami.

W celu realizacji procesu zainwestowania terenów w sposób zgodny ze wskazanym przeznaczeniem w studium z 2011 roku, przystąpiono do sporządzenia 1 etapu planu, który obejmuje teren oznaczony w studium symbolem UC (tereny centrum miasta), a w obowiązującym planie z 2004 r **A3/S1** (teren pod zabudowę usługową). Teren 1 etapu planu przylega do terenów kolejowych, co wymagało szczególnego podejścia do sporządzania planu we współpracy z PKP.

Założenia przyjęte w projekcie planu są zgodne z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Zabrze - Uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 4 lipca 2011 roku oraz zostały zaakceptowane przez PKP.

Do projektu planu miejscowego została opracowana prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych.

W trakcie tworzenia projektu planu została przeprowadzona całościowa procedura sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wymagana ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j. t. Dz. U. z 2024 roku poz. 1130 z późn.zm.). Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4:

Art. 1 ust. 2. W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza :

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury;

W planie zawarto ustalenia określające przeznaczenie terenów oraz parametry i wskaźniki zabudowy w tym maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną i maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, linie zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, dopuszczalną geometrię dachów.

1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju;

Obszar 1 etapu planu, obejmuje teren w sąsiedztwie dworca kolejowego, który nie posiada połączenia komunikacyjnego z dworcem i stanowi zaniedbany plac, wykorzystywany do parkowania samochodów.

Funkcjonowanie, w takiej formie, terenu w centrum miasta, rzutuje na wizerunek miasta i uniemożliwia wykorzystanie potencjału tego miejsca.

Zabudowanie istniejącego parkingu, budynkiem usługowym o nowoczesnej formie architektonicznej i zorganizowanie atrakcyjnego zagospodarowania terenu wokół, spowoduje ożywienie tego miejsca, przez udostępnienie przestrzeni mieszkańcom i przedsiębiorcom do prowadzenia działalności gospodarczej oraz spędzania wolnego czasu.

Realizacja 1 etapu planu umożliwi odwrócenie procesu degradacji tego terenu.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

W planie zawarto ustalenia kształtujące strukturę przestrzenną oraz standardy użytkowania przestrzeni w dostosowaniu do cech istniejącej zabudowy oraz konfiguracji terenu w obrębie planu.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu;

W planie zawarto ustalenia zakazujące odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych bez oczyszczenia do cieków powierzchniowych i do gruntu, zakazano prowadzenia działalności powodujących przekraczanie dopuszczalnych stężeń emisji do środowiska.

W ramach sporządzania planu nie wystąpiła konieczność uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i leśne (ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych z dnia 3 lutego 1995 roku).

4) wymagania dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze planu nie występują zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa śląskiego i nie objęto ochroną dóbr kultury na podstawie zapisów planu.

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

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie zapisów nakazujących realizację minimalnej ilości miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonej w kartą parkingową. Inne wymogi zawarte są w prawie budowlanym i warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

W zapisach projektu planu teren przeznaczono pod zabudowę usług w tym usług wielkopowierzchniowych budowanych w formie galerii z lokalizacją różnorodnych usług pod jednym dachem.

7) prawo własności;

Wydzielenie w planie terenu usług, liniami rozgraniczającymi, dokonywano w poszanowaniu granic własności, w miejscach gdzie było to możliwe.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

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

9) potrzeby interesu publicznego;

Dla zapewnienia dostępu do dróg publicznych zagwarantowano możliwość organizowania dróg nie wyznaczonych w planie a służących społeczności lokalnej.

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

W ustaleniach planu nie ograniczono możliwości lokalizowania infrastruktury teletechnicznej w granicach planu.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu wynikał z ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do opracowywania projektu planu, o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu i przeprowadzeniu dyskusji nad przyjętymi rozwiązaniami. Ogłoszenia były publikowane w prasie lokalnej, natomiast obwieszczenia ukazywały się na tablicy ogłoszeń i na stronie internetowej BIP w zakładce ogłoszenia i w zakładce planowanie przestrzenne. Plan był wykładany do publicznego wglądu w dniach od 16.12.2024 do 24.01.2025 roku.

W trakcie wyłożenia w dniu 16.01.2025 r. zorganizowano dyskusję publiczną w Centrum Usług Społecznych przy ul. Stalmacha 7 w Zabrze, na którą nikt nie przybył.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie do 25 lutego 2025 roku nie złożono uwag, również po tym terminie nie wpłynęły uwagi

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Prezydent Miasta Zabrze na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu zapewnia jawność i przejrzystość. W szczególności dotyczy to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W planie w § 11 określono możliwości pokrycia zapotrzebowania na wodę w oparciu o zbiorowe zaopatrzenie w wodę.

14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska;

W granicach planu nie wyznaczono terenów umożliwiających lokalizację zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej lub zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Dodatkowo nakazano lokalizowanie hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów pożarowych, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej;

Grunty w granicach planu nie są użytkowane rolniczo. W granicach planu nie wyznaczono terenów rolniczych. Wyznaczone w planie przeznaczenie terenu nie ograniczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Art. 1 ust. 3. Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Projekt planu został poddany procedurze uzgadniania i opiniowania zgodnie z wymaganymi prawem instytucjami i organami. Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany pozytywnie.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu, jak i w trakcie dyskusji publicznej nie złożono uwag.

Art. 1 ust. 4. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

W projekcie planu połączenia komunikacyjne oparto o istniejący układ dróg zorganizowany poza granicami planu. W ramach planu, który obejmuje jeden teren, nie wyznaczono dróg wewnętrznych. Kształtowanie wewnątrz terenu układu komunikacyjnego będzie w gestii inwestorów, którzy przesądzą o dominującej funkcji w ramach przeznaczeń określonych w planie.

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

W ramach planu wyznaczono teren usług, który zlokalizowany jest w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

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

W projekcie planu nie ograniczano możliwości lokalizowania ciągów pieszych i rowerowych.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy.**

W granicach planu nie wyznaczano terenów pod zabudowę mieszkaniową.

- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.**

Nie dotyczy.