DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 21 grudnia 2021 r.

Poz. 8437

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Nowak
Data: 2021-12-21 13:44:11

UCHWAŁA NR XL/658/21
RADY MIASTA ZABRZE

z dnia 10 grudnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej – ETAP II

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 2021 roku, poz. 1372) 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.) w związku z Uchwałą Nr LVIII/864/14 Rady Miasta Zabrze z dnia 13 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej oraz Uchwałą Nr XXXI/339/16 Rady Miasta Zabrze z dnia 17 października 2016 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr LVIII/864/14 Rady Miasta Zabrze z dnia 13 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej

Rada Miasta Zabrze
stwierdza, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej – ETAP II
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze uchwalonego w dniu 4 lipca 2011 r. (uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu)
i uchwala
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej – ETAP II

DZIAŁ I.
USTALENIA WPROWADZAJĄCE

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w rejonie ulicy Wilibalda Winklera, 3-go Maja oraz Makoszowskiej.

2. Granica opracowania planu określona w załączniku nr 1 stanowi realizację 2-ego etapu Uchwały Nr LVIII/864/14 Rady Miasta Zabrze z dnia 13 października 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej.

3. Ustaleniami planu są:

1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej Uchwały Rady Miasta Zabrze,

2) załączniki do niniejszej Uchwały stanowiące jej integralną część:

a) załącznik nr 1 (załącznik graficzny) - stanowiący rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze w skali 1:25000 uchwalonym w dniu 4 lipca 2011 roku (uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w 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.

§ 2. 1. Tekstowe ustalenia planu, o których mowa w **§ 1 ust. 3 pkt. 1**, zawierają następujące działy i rozdziały niniejszej uchwały:

1) **DZIAŁ I: USTALENIA WPROWADZAJĄCE**

- Rozdział 1:Przepisy wstępne
- Rozdział 2:Definicje

2) **DZIAŁ II: USTALENIA OGÓLNE**

- Rozdział 3: Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- Rozdział 4: Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Rozdział 5: Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego
- Rozdział 6: Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
- Rozdział 7: Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych
- Rozdział 8: Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości
- Rozdział 9: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury komunikacyjnej
- Rozdział 10: Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej
- Rozdział 11: Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

2) **DZIAŁ III: USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

- Rozdział 12: Ustalenia przeznaczenia terenów w planie

3) **DZIAŁ IV: USTALENIA KOŃCOWE**

2. Załącznik nr 1 do niniejszej uchwały zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące prawo miejscowe:

1) granicę opracowania planu miejscowego,

2) linie regulacyjne:

a) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3) symbol terenu składający się z dwóch członów rozdzielonych kropką, gdzie pierwszy człon wskazuje na numer terenu, a drugi człon wskazuje na podstawowe przeznaczenie terenu,

4) obiekty i budynki pod ochroną konserwatorską.

3. Rysunek planu, poza oznaczeniami ustaleń o których mowa w ust. 2, zawiera następujące oznaczenia dotyczące granic terenów i obiektów budowlanych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

1) granicę ochrony konserwatorskiej,

2) granicę pomnika historii,

3) granicę terenu i obszaru górniczego „Makoszowy II”.

4. Rysunek planu, poza oznaczeniami ustaleń o których mowa w ust. 2 i 3 zawiera oznaczenia inne:

1) istniejąca infrastruktura techniczna:

a) ST.t - stacja transformatorowa.

Rozdział 2.
Definicje

§ 3. 1. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały mowa o:

1) **uchwale –** należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Zabrze, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) **planie –** należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Miasta Zabrze składającą się z części tekstowej (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 nr 1;

5) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione i obowiązujące przepisy ustaw i innych aktów prawnych obowiązujące na dzień uchwalenia planu;

6) **terenie** – należy przez to rozumieć część powierzchni planu wyodrębnioną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu o odrębnie nadanym symbolu;

7) **przeznaczeniu podstawowym -** należy przez to rozumieć ustalenia planu określające przeważający sposób przeznaczenia terenu dla zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości i znajdujących się lub projektowanych na niej obiektów, któremu są podporządkowane inne sposoby zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości, określone jako przeznaczenie uzupełniające. Parametrem ustalającym ilości przeznaczenia podstawowego jest powierzchnia przeznaczenia podstawowego. **Powierzchnię przeznaczenia podstawowego** należy obliczać jako sumę wszystkich powierzchni wewnętrznych budynków istniejących i projektowanych na działce lub zespole bezpośrednio sąsiadujących ze sobą działek do których inwestor ma tytuł prawny i znajdujących się w części lub całości w granicach terenu. Powierzchnia przeznaczenia podstawowego obejmuje też pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne związane z jej użytkowaniem. W obiektach wielofunkcyjnych o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, w których pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne są użytkowane wspólnie, powierzchnie tych pomieszczeń wlicza się jednorazowo do powierzchni przeznaczenia podstawowego. Powierzchnia przeznaczenia podstawowego stanowi jedyny parametr do obliczenia dopuszczalnej ilości powierzchni przeznaczenia uzupełniającego;

8) **przeznaczeniu uzupełniającym -** należy przez to rozumieć występujące łącznie z przeznaczeniem podstawowym inne przeznaczenie wskazane w ustaleniach planu, które nie jest przeważającym sposobem zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości i znajdujących się lub projektowanych na niej obiektów. Parametrem ustalającym ilości przeznaczenia uzupełniającego jest powierzchnia przeznaczenia uzupełniającego. **Powierzchnię przeznaczenia uzupełniającego** należy obliczać jako sumę wszystkich powierzchni wewnętrznych budynków istniejących i projektowanych na działce lub zespole bezpośrednio sąsiadujących ze sobą działek do których inwestor ma tytuł prawny i znajdujących się w części lub całości w granicach terenu. Limity ilości powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie obejmują infrastruktury komunikacyjnej, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, izolacyjnej, innej. Przeznaczenie uzupełniające stanowi uzupełnienie przeznaczenia podstawowego za wyjątkiem: infrastruktury technicznej, infrastruktury komunikacyjnej, zieleni urządzonej dla których nie obowiązują ograniczenia wynikające z niniejszej definicji.

9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych, liczonej w poziomie terenu po zewnętrznym obrysie ścian zewnętrznych budynku w stanie wykończonym;

10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego określonego wg Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. z 2019 roku poz. 1065 z późn. zm.);

11) **intensywność 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;

12) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków,

b) wysokość pozostałych obiektów budowlanych za wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej – mierzoną od poziomu terenu w najniższym punkcie styku z obrysem zewnętrznym obiektu do najwyższego punktu elementu wykończenia obiektu budowlanego;

13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulującą określającą maksymalny zasięg zabudowy budynkami z dopuszczeniem wysunięcia przed tę linię na max. 2,0m.: balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, schodów o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy podziemnych części budynków, infrastruktury technicznej.

14) **miejscach postojowych** – należy przez to rozumieć zrealizowane 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;

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

1) **Usług** - należy przez to rozumieć:

a) **usługi administracji -** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność administracji publicznej, organizacji obrony narodowej, organizacji utrzymania bezpieczeństwa i porządku publicznego, organizacji i zespołów eksterytorialnych, organizacji ochrony przeciwpożarowej, prowadzenia wynajmu pomieszczeń biurowych;

b) **usługi handlu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako handel detaliczny z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi i paliwami;

c) **usługi kultury** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność twórcza związana z kulturą i rozrywką, działalność wystawiennicza, działalność bibliotek, archiwów, muzeów oraz pozostała działalność związana z kulturą oraz działalność związana z obiektami kultu religijnego wraz z obiektami towarzyszącymi i działalność społecznych, samorządowych i rządowych jednostek, zakładów i ośrodków kultury;

d) **usługi edukacji** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako edukacja i obejmujące działalność bibliotek, przedszkoli oraz opieki dziennej nad dziećmi, szkół podstawowych, ponadpodstawowych, artystycznych oraz pozaszkolne formy edukacji i działalność wspomagającą edukacje w tym usługi tłumaczenia i nauki języków obcych;

e) **usługi nauki i techniki** -należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako instytucje prowadzące badania naukowe, prace rozwojowe, badania i analizy techniczne itp.;

f) **usługi zdrowia** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako opieka zdrowotna i pomoc społeczna w tym działalność szpitali, praktyk lekarskich i innych związanych z opieką zdrowotną, działalność fizjoterapeutyczna i paramedyczna oraz działalność samorządowych i rządowych jednostek, zakładów i ośrodków zdrowia;

g) **usługi turystyki** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako usługi turystyki wraz z niezbędnym zapleczem w tym magazyny, warsztaty związane z utrzymaniem technicznym obiektów, w tym w budynkach zamieszkania zbiorowego, usługi organizatorów turystyki, pośredników i agencji turystycznych, usługi hotelarskie;

h) **usługi gastronomii** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako usługi związane z wyżywieniem np. restauracje, bary;

i) **usługi inne -** należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako usługi w zakresie informacji w tym informacji elektronicznej, finansów i ubezpieczeń, usługi prawnicze, reklamy, fotografii, fryzjerstwa, kosmetyki, obsługi rynku nieruchomości i zatrudnienia, usługi detektywistyczne i ochraniarskie, usługi utrzymania porządku w budynkach i zagospodarowaniu terenów, usługi biurowe, usługi naprawy i konserwacji komputerów, sprzętu komunikacyjnego i innych artykułów użytku osobistego i domowego, oraz inne wspomagające prowadzenie działalności gospodarczej;

2) **obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność wspomagającą przewozy komunikacją samochodową w tym stacje paliw, stacje obsługi samochodów, salony sprzedaży samochodów, usługi pomocy drogowej, wydzielonych samodzielnych parkingów samochodów nie przekraczających 3,5t, zespołów budynków garażowych itp.;

3) **przemysł** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako produkcja przemysłowa, w tym produkcja materiałów dla budownictwa oraz produkcja i usługi rzemieślnicze;

4) **składy i/lub magazyny** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako handel hurtowy i detaliczny w tym pojazdami samochodowymi; centra logistyczne, działalność pocztowa i kurierska;

5) **węzła przesiadkowego** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako działalność wspomagającą transport publiczny umożliwiający dogodną zmianę środka transportu, wyposażony w niezbędną dla obsługi podróżnych infrastrukturę w tym miejsca postojowe, parkingi samochodów osobowych i autokarów (z wyłączeniem pojazdów nieprzeznaczonych do przewozu osób), przystanki komunikacyjne, punkty sprzedaży biletów, systemy informacyjne umożliwiające zapoznanie się z rozkładem jazdy, linią komunikacyjną lub siecią komunikacyjną itp.;

6) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleń istniejącą i projektowaną, stanowiącą element kompozycji architektonicznej lub kompozycji urbanistycznej terenu i obejmującą zespoły drzew, krzewów oraz trawników, zieleń towarzyszącą ciągom komunikacyjnym i pieszym, obiekty małej architektury oraz urządzenia oraz urządzenia i obiekty sportu, rekreacji i wypoczynku, w tym boiska bez trybun. Zieleń urządzona może mieć charakter:

a) **zieleni urządzonej parkowej** obejmującej obiekty małej architektury, ciągi spacerowe, miejsca do siedzenia, miejsca piknikowe, trawniki;

b) **zieleni urządzonej rekreacyjnej** obejmującej małe boiska, ścieżki zdrowia, place zabaw dla dzieci, itp.; o przewadze otwartych terenów zieleni i trawników;

7) **infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć: urządzenia, obiekty, sieci podziemne i nadziemne, dostarczające gaz, energię elektryczną, ciepło, wodę, sygnał telefoniczny, teleinformatyczny, radiowy, telewizyjny oraz odbierających ścieki sanitarne, wody opadowe, a także instalacje oświetlenia terenu oraz inne instalacje i urządzenia mogące służyć pośrednio lub bezpośrednio wskazanemu przeznaczeniu podstawowemu lub uzupełniającemu;

8) **infrastruktury komunikacyjnej** – należy przez to rozumieć: ulice, dojazdy, dojścia, przyjezdniowe zatoki, miejsca przystankowe, miejsca postojowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe i pieszo–rowerowe, oświetlenie uliczne, instalacje regulacji i bezpieczeństwa ruchu i inne urządzenia służące obsłudze ruchu pojazdów i pieszych oraz inne instalacje i urządzenia mogące służyć pośrednio lub bezpośrednio realizacji wskazanego przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego.

3. Dla pojęć niezdefiniowanych w niniejszym paragrafie, a występujących w tekście Uchwały obowiązują definicje znajdujące się w przepisach odrębnych.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE

§ 4. 1. Teren może być użytkowany i zagospodarowany zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem podstawowym lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

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

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

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

5. Ustalonych kilka podstawowych przeznaczeń terenu, należy traktować jako możliwe do zastosowania rozdzielnie oraz w dowolnym ich połączeniu.

6. Wyznacza się następujące symbole określające w planie podstawowe przeznaczenie terenu:

1) 1.**U,PP, SM**– tereny zabudowy usługowej, przemysłowej, składów i/lub magazynów

2) **2.U** – tereny zabudowy usługowej,

3) **3.U**– tereny zabudowy usługowej,

4) **4.U**– tereny zabudowy usługowej,

5) **5.IT**– tereny infrastruktury technicznej,

6) **6.MW,U**– tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej;

7) **7.U**– tereny zabudowy usługowej,

8) **8.U**– tereny zabudowy usługowej,

9) **9.U** – tereny zabudowy usługowej,

10) **10.KSP** – tereny węzła przesiadkowego,

11) **11.ZP**– tereny zieleni urządzonej,

12) **12.KDG**– tereny ulic publicznych - głównych,

13) **13.KDG+Tr**– tereny ulic publicznych – głównych z torowiskiem tramwajowym,

14) **14.KDG+Tr**– tereny ulic publicznych – głównych z torowiskiem tramwajowym,

15) **15.KDW**– tereny ulic wewnętrznych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 5. 1. W granicach planu ustala się:

1) zakaz stosowania ogrodzeń w obrębie terenów zieleni urządzonej oznaczonych symbolem ZP za wyjątkiem ogrodzeń infrastruktury technicznej,

2) zakaz sytuowania od strony ulic ogrodzeń typu pełnego takich jak betonowe lub żelbetowe przęsła ogrodzeniowe,

3) dopuszcza się stosowanie żywopłotów jako ogrodzeń;

4) dopuszcza się lokalizacje obiektów małej architektury.

2. Zabudowa śródmiejska obejmuje tereny oznaczone symbolami: **2.U, 3.U, 4.U, 5.IT, 6.MW,U, 7.U, 8.U, 9.U, 10.KSP .**

3. Maksymalna wysokość ogrodzeń od strony ulic publicznych 2,2 m.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 6. 1. Obiekty objęte ochroną konserwatorską:

1) Zabudowania nadszybia z wieżą i maszynowni szybu „Kolejowy" wraz z granicą ochrony konserwatorskiej wyznaczone na podstawie decyzji w sprawie wpisania dobra kultury do rejestru zabytków pod nr A/1342/87 z dnia 26 lutego 1987 roku oraz granicą pomnika historii wyznaczoną na podstawie rozporządzenia Prezydenta Rzeczpospolitej Polskiej z dnia 14 lipca 2020 r. w sprawie uznania za pomnik historii „ Zabrze – zespół zabytkowych kopalni węgla kamiennego".

2) stacja transformatorowa przy ul. 3 Maja,

3) budynek przy ul. 3 Maja 91,

4) budynek przy ul. 3 Maja 95 w części oznaczonej na rysunku planu.

2. **Zasady ochrony budynków wymienionych w ust. 1 w pkt 1:**

1) zakaz w obrębie budynków oraz granic ochrony konserwatorskiej podejmowania wszelkich prac zakłócających charakter zachowanej posiadającej wartości kulturowej zabudowy i zagospodarowania terenu. Działania inwestycyjne w obrębie budynków oraz terenów wyznaczonych granicą ochrony konserwatorskiej wymagają uwzględnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

3. **Zasady ochrony budynków wymienionych w ust. 1 w pkt 2:**

1) nakaz ochrony historycznej formy obiektu, zachowania kształtu dachu (wielkości, spadków połaci), dekoracyjnych elementów więźby dachowej (krokwie, płatwie), dopuszcza się stosowania pokrycia dachowego w formie papy dachowej,

2) nakaz zachowania materiałów ścian zewnętrznych: elewacji ceglanej, dekoracyjnych elementów elewacji: fryzów ceglanych.

4. **Zasady ochrony budynków wymienionych w ust. 1 w pkt 3:**

1) nakaz zachowania kształtu dachu (wielkości, spadków połaci), dekoracyjnych elementów więźby dachowej (krokwie, płatwie w dachu głównym),

2) nakaz ochrony i zachowania istniejącej kompozycji elewacji oraz podziałów architektonicznych, w szczególności rozmieszczenia i rozmiarów otworów okiennych i drzwiowych, jak również detali architektonicznych elewacji wschodniej tj.: gzymsów, opasek okiennych i drzwiowych, naczółków.

a) nakaz zachowania historycznych podziałów stolarki okiennej,

3) dopuszcza się realizację nowych otworów okiennych lub drzwiowych poprzez odwzorowanie szerokości występujących w elewacji otworów stanowiących cechę historyczną zabytku oraz zachowanie poziomu usytuowania i kształtu ich nadproży, w sposób uzupełniający kompozycję elewacji, wyłącznie w ścianach od strony zachodniej,

4) dopuszcza się likwidację otworów okiennych lub drzwiowych stanowiących cechę historyczną zabytku przez realizację w ich miejscu blend odwzorowujących ich pierwotny kształt i rozmiar,

5) dopuszcza się ocieplenie od zewnątrz elewacji przy zachowaniu elementów wymienionych **pkt 4 ppkt 2**.

5. **Zasady ochrony budynków wymienionych w ust. 1 w pkt 4:**

1) nakaz zachowania wystroju elewacji, detali architektonicznych budynku na elewacji: pilastrów, płycin podokiennych, gzymsów, attyki,

2) dopuszcza się nadbudowę budynku przy zachowaniu elementów wymienionych **pkt 5 ppkt 1,**

3) dopuszcza się ocieplenie od zewnątrz elewacji przy zachowaniu elementów wymienionych **pkt 5 ppkt 1**.

Rozdział 5.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 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 2021 roku poz. 888 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 2021 roku poz. 1973 z późn. zm.), przy czym wskazuje się tereny, które należą do poszczególnych rodzajów terenów o określonym dopuszczalnym poziomie hałasu:

   a) dla terenów oznaczonych symbolami **6.MW/U** dopuszczalny poziomu hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,

   b) dla terenów oznaczonych symbolami **3.U** dopuszczalny poziomu hałasu jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 6.
Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. **Przestrzeń publiczną stanowią wydzielone tereny i niewydzielone liniami rozgraniczającymi obszary**:

1) tereny ulic publicznych;

2) ogólnodostępne: miejsca postojowe, ciągi piesze, ciągi rowerowe i pieszo–rowerowe.

2. **Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzeni publicznych**:

1) nakaz przestrzegania zasady zapewnienia dostępności w celu korzystania z przestrzeni publicznej osób ze szczególnymi potrzebami.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 9. 1. Obszar planu miejscowego położony jest częściowo w granicach terenu górniczego „Makoszowy II” pozostawionego w związku z likwidacją eksploatacji złoża węgla kamiennego „Makoszowy” – SRK S.A. w Bytomiu Oddział w Zabrzu KWK „Makoszowy” w Zabrzu.

2. Przy lokalizacji obiektów budowlanych ustala się nakaz uwzględnienia wpływu eksploatacji górniczej związanej z występowaniem terenu górniczego określonego w ust. 1.

Rozdział 8.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 10. 1. Ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek na terenie oznaczonym symbolem:

a) **MW, U,PP, SM** – 1000 m^2.

2) minimalna szerokości frontów nowo wydzielanych działek na terenie oznaczonym symbolem **MW, U,PP, SM** - 20 m,

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – $10^o \div 90^o$.

4) Dla terenów o przeznaczeniu: infrastrukturalnym (tereny oznaczone symbolem IT, KD,) terenów zieleni (tereny oznaczone symbolem ZP) nie określa się minimalnych powierzchni działek i minimalnych szerokości frontów działek.

2. Na terenach planu nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 9.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury komunikacyjnej

§ 11. 1. System komunikacyjny planu stanowią wydzielone liniami rozgraniczającymi ulice publiczne, niewydzielone liniami rozgraniczającymi dojścia, dojazdy i zjazdy.

1) W ustaleniach planu wyznacza się klasy ulic:

a) ulica główna ,

b) ulica wewnętrzna

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

1) bezpośredni dostęp do wydzielonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych,

2) pośrednio poprzez wyznaczenie dojścia i dojazdu.

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

1) mieszkaniowym wielorodzinnym - 1 miejsce/1 mieszkanie,

2) usług handlu - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni sprzedaży,

3) usług kultury - 1 miejsce na 100 m^2 powierzchni użytkowej,

4) usług nauki i techniki -1 miejsce na 3 zatrudnionych,

5) usługo edukacji -1 miejsce na 3 zatrudnionych,

6) usług zdrowia - 2 miejsca na 1 gabinet lekarski,

7) usług turystyki, gastronomii:

a) dla obiektów noclegowych - 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,

b) dla restauracji, barów, stołówek, stałych placówek gastronomicznych - 1 miejsce na 5 miejsc konsumpcyjnych,

c) wymagania zapewnienia miejsc postojowych nie dotyczą ruchomych barów i ruchomych punktów gastronomicznych,

8) usług towarzyszących - 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m^2 powierzchni liczonej jak powierzchnia przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,

4. W przypadku łączenia funkcji o różnych ilościach miejsc postojowych wskazanych w **ust. 3**, obowiązuje zasada odrębnego obliczania ilości miejsc postojowych dla danej funkcji wg wskazanych parametrów z nakazem realizacji sumy wyliczonej ilości miejsc postojowych.

5. Ilość miejsc postojowych należy zapewnić na działce lub zespole działek, do których inwestor posiada tytuł prawny, w granicach terenu. Dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w granicach sąsiedniego terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. Co najmniej 10%, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, określonych wg **ust. 3** miejsc postojowych dla samochodów powinno być przeznaczonych i dostosowanych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i w czytelny sposób oznaczonych.

7. Dla obiektów istniejących lub realizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę uprawomocnionych przed wejściem w życie niniejszego planu wskazane w **ust. 3** ilości miejsc postojowych należy traktować jako możliwe do zastosowania.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Dopuszcza się zachowanie oraz możliwość zmiany lokalizacji, przebudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej oraz realizację nowej. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach nie wyznaczonych w planie miejscowym pod takie zagospodarowanie.

2. **Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę:**

1) Nakaz zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej,

2) Dopuszcza się pozyskiwanie i gromadzenie wód opadowych dla celów gospodarczych.

3. **Ustalenia dotyczące systemu odprowadzania ścieków:**

1) Nakaz stosowania rozdzielczego systemu kanalizacji deszczowej i sanitarnej,

4. **Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w gaz:**

1) Dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego.

5. **Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w ciepło:**

1) Nakaz stosowania źródeł ciepła spełniających obowiązujące normy techniczne,

2) Dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z istniejącego miejskiego systemu ciepłowniczego lub z grupowych źródeł ciepła, indywidualnych źródeł ciepła, odnawialnych źródeł energii lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł ciepła.

6. **Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:**

1) Dopuszcza się dostawę energii elektrycznej z istniejących bądź nowych sieci elektroenergetycznych, odnawialnych źródeł energii lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł energii.

Rozdział 11.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego

§ 13. 1. Dla wszystkich terenów planu ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 12.
Ustalenia przeznaczenia terenów w planie

§ 14. 1. **1.U,PP, SM-** tereny zabudowy usługowej, przemysłowej, składów i/lub magazynów

1) numer terenu: **1**

2) symbol terenu: **U,PP,SM**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- przemysł,

- składy i/lub magazyny,
- usługi w zakresie nauki i techniki, handlu, inne

b) przeznaczenie uzupełniające:

- obsługi komunikacji samochodowej,
- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,
- zieleń urządzona

4) oznaczenia granic terenów i obiektów budowlanych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) granica ochrony konserwatorskiej,

b) granica terenu i obszaru "Makoszowy II"

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej,

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 85% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 12.KDG,
- 10 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. Św. Jana Pawła II(poza obszarem opracowania) - zgodnie z rysunkiem planu,
- 4÷5 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. 3 Maja (poza obszarem opracowania) - zgodnie z rysunkiem planu,
- 3÷6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 15.KDW.

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 2,6,

4) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m, wieży szybowej -37 m,

5) geometria dachu:

a) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia: – 30°÷35° z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku: elementów doświetleń dachowych.

§ 15. 1. **2.U**- tereny zabudowy usługowej,

1) numer terenu: **2**

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 ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej,
2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:
   a) parkingów terenowych;
   b) garaży: podziemnych;
   c) budynków (kształtowanych jako zespół zabudowy).

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) powierzchnia zabudowy:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,
   b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,
2) linia zabudowy:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy:
      - zgodnie z rysunkiem planu,
3) intensywność zabudowy:
   a) minimalna - 0,01,
   b) maksymalna – 4,2,
4) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m
5) geometria dachu:
   a) dachy płaskie, spadziste o kącie nachylenia: 30° ÷45°.

§ 16. 3.U- tereny zabudowy usługowej,

1) numer terenu: **3**
2) symbol terenu: **U**
3) określenie przeznaczenia terenu:
   a) przeznaczenie podstawowe:
      - usługi w zakresie: edukacji, kultury, administacji
   b) przeznaczenie uzupełniające:
      - infrastruktura komunikacyjna,
      - infrastruktura techniczna,
      - zieleń urządzona

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej,

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) powierzchnia zabudowy:
   a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 4÷5 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. 3 Maja (poza obszarem opracowania)- zgodnie z rysunkiem planu;

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 0,7,

4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m

5) geometria dachu:

a) dwuspadowe o kącie nachylenia: 32° ÷35°.

§ 17. 1. **4.U-** tereny zabudowy usługowej

1) numer terenu: **4**

2) symbol terenu: **U**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- usługi w zakresie: kultury, turystyki, edukacji, inne

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna,

- infrastruktura techniczna,

- zieleń urządzona

4) obiekty podlegające ochronie:

a) Zabudowania nadszybia z wieżą i maszynowni szybu „Kolejowy” wraz z granicą ochrony konserwatorskiej oraz granicą pomnika historii.

5) oznaczenia granic terenów i obiektów budowlanych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) granica ochrony konserwatorskiej,

b) granica pomnika historii.

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej,

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 5 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. 3 Maja (poza obszarem opracowania)

- 3,3 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 15.KDW,

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 2,1,

4) maksymalna wysokość zabudowy – 12,5 m, wieży szybowej -37 m,

5) geometria dachu:

a) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia: – 30°÷35° z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku: elementów doświetleń dachowych.

§ 18. 1. **5.IT –** tereny infrastruktury technicznej:

1) numer terenu: **5**

2) symbol terenu: **IT**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- infrastruktura techniczna

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna,

- zieleń urządzona

4) obiekty podlegające ochronie:

a) stacja transformatorowa przy ul. 3 Maja

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej,

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- nie określa się,

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 0,7,

4) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m,

5) geometria dachu:

a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia: –30° ÷35°.

§ 19. 1. **6.MW,U –** tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usługowej;

1) numer terenu: **6**

2) symbol terenu: **MW,U**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- usługi

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi towarzyszące – wbudowane w budynki,
- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,
- zieleń urządzona

4) obiekty podlegające ochronie:

a) budynek przy ul. 3 Maja 91

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej,

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 3,3 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 15.KDW.

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 1,4,

4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

5) geometria dachu:

a) dachy dwuspadowe o kącie nachylenia: –30° ÷35°.

§ 20. 1. **7**.U – tereny zabudowy usługowej,

1) numer terenu: **7**

2) symbol terenu: **U**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- usługi

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,
- zieleń urządzona,

4) obiekty podlegające ochronie:

a) budynek przy ul. 3 Maja 95 w części oznaczonej na rysunku planu

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej,

2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) parkingów terenowych;

b) garaży: podziemnych;

c) budynków (kształtowanych jako zespół zabudowy)

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 12.KDG;

- 4,5 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. 3 Maja;

- 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 15.KDW.

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 2,1,

4) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m,

5) geometria dachu:

a) dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe o kącie nachylenia: – 30°÷35° z dopuszczeniem innej geometrii dla elementów uzupełniających główną bryłę budynku: elementów doświetleń dachowych.

§ 21. 1. **8.U** – tereny zabudowy usługowej:

1) numer terenu: **8**

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 ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej,

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

2) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 1,4,

3) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m

4) geometria dachu:

a) dachy płaskie, dwuspadowe o kącie nachylenia: –30° ÷35°

5) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. 3 Maja (poza obszarem opracowania);

- 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 15.KDW.

§ 22. 1. **9.U** – tereny usług:

1) numer terenu: **9**

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 ładu przestrzennego:**

1) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej,

2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) parkingów terenowych;

b) garaży: podziemnych

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 4,5 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ul. 3 Maja (poza obszarem opracowania),

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 0,7,

4) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m,

5) geometria dachu:

a) dachy płaskie, jednospadowe – kąt nachylenia do 15°.

§ 23. 1. **10.KSP** - tereny węzła przesiadkowego:

1) numer terenu: **10**

2) symbol terenu: **KSP**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- tereny węzła przesiadkowego,

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi w zakresie gastronomii, handlu, inne, kultury, turystyki
- infrastruktura komunikacyjna,
- infrastruktura techniczna,
- zieleń urządzona

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) nakaz stosowania kolorystyki dla elewacji w kolorach stonowanych tj. beżu, bieli, szarości, brązu, czerwieni ceglastej,

2) dopuszcza się stosowanie elementów wykończeniowych elewacji takich jak okładziny drewniane, kamienne, klinkierowe w kolorze czerwonym (naturalnym), betonowe a także elementy szklane,

3) dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5 m od niej,

4) dopuszcza się realizację miejsc postojowych w formie:

a) parkingów terenowych,

b) garaży: podziemnych,

c) budynków (kształtowanych jako zespół zabudowy),

d) parkingów zadaszonych.

3. **Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:**

1) powierzchnia zabudowy:

a) maksymalna powierzchnia zabudowy - 70% powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

2) linia zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy:

- 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 12.KDG,
- 4,5 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 14.KDG+Tr,
- 6 m od linii rozgraniczającej terenu od strony ulicy 13.KDG. +Tr,

3) intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,01,

b) maksymalna – 1,4,

4) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,

5) geometria dachu:

a) dopuszcza się dowolną geometrię dachów, przy czym nakazuje się ujednolicenie sposobu kształtowania połaci dachu w ramach terenu.

§ 24. 1. **11.ZP -** tereny zieleni urządzonej,

1) numer terenu: 11

2) symbol terenu: ZP

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zieleń urządzona;

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna,

- infrastruktura techniczna,

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) zakaz lokalizacji budynków.

§ 25. 1. 12.**KDG –** tereny ulic publicznych – głównych:

1) numer terenu: **12**

2) symbol terenu: **KDG**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- ulica publiczne /ulica główna/

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna

- infrastruktura techniczna

- zieleń urządzona

4) oznaczenia granic terenów i obiektów budowlanych podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

a) granica terenu i obszaru "Makoszowy II"

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 35 m do 45 m.

§ 26. 1. **13.KDG+Tr**– tereny ulic publicznych – głównych z torowiskiem tramwajowym,

1) numer terenu: **13**

2) symbol terenu: **KDG**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- ulica publiczna z torowiskiem tramwajowym /ulica główna/

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna

- infrastruktura techniczna

- zieleń urządzona

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 33 m do 80 m.

§ 27. 1. **14.KDG+Tr**– tereny ulic publicznych – głównych z torowiskiem tramwajowym,

1) numer terenu: **14**

2) symbol terenu: **KDG**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- ulica publiczna z torowiskiem tramwajowym /ulica główna/

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna
- infrastruktura techniczna
- zieleń urządzona

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 33 m do 78 m.

§ 28. 1. **15.KDW**– tereny ulic wewnętrznych:

1) numer terenu: **15**

2) symbol terenu: **KDW**

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- ulica wewnętrzna

b) przeznaczenie uzupełniające:

- infrastruktura komunikacyjna
- infrastruktura techniczna
- zieleń urządzona

2. **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1) szerokość ulicy w liniach rozgraniczających od 7,5 m do 14 m.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 29. 1. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta Zabrze

mgr inż. Łucja Chrzęstek-Bar

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZABRZE DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE DROGOWEJ TRASY ŚREDNICOWEJ - Etap II

Załącznik nr 1 - rysunek planu
Uchwała Rady Miasta Zabrze Nr XL/658/21 z dnia 10 grudnia 2021 r.

10 0 30 m
1 :1000

N

LEGENDA:

granica sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej - Etap II

LINIE REGULACYJNE:

linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania

nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW:

6.MW,U - tereny zabudowy mieszkaniowej, usług

2.U, 3U, 4U, 7U, 8.U, 9.U - tereny zabudowy usługowej

1.U,PP,SM - tereny zabudowy usługowej, przemysłowej, składów i/lub magazynów

10.KSP - tereny węzła przesiadkowego

11.ZP - tereny zieleni urządzonej

5.IT - tereny infrastruktury technicznej

12.KDG- tereny ulic publicznych-głównych
13.KDG+Tr,14.KDG+Tr - tereny ulic publicznych - głównych z torowiskiem tramwajowym

15.KDW - tereny ulicy wewnętrznej

OZNACZENIA INNE STANOWIĄCE PRAWO MIEJSCOWE:

obiekty i budynki pod ochroną konserwatorską

OZNACZENIA GRANIC TERENÓW I OBIEKTÓW BUDOWLANYCH PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH:

granica terenu i obszaru "Makoszowy II" ustanowionych dla eksploatacji złoża węgla kamiennego "Makoszowy"

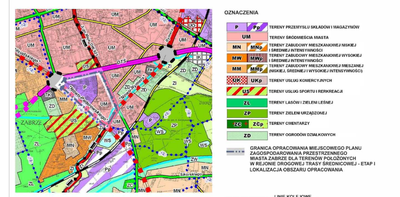
granica ochrony konserwatorskiej

granica pomnika historii

ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:

stacja transformatorowa

Etap II sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZABRZE

Uchwała Nr XII/126/11 RM w Zabrzu z dnia 4 lipca 2011 r.

KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO I KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI
skala 1:25 000

OZNACZENIA

TERENY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

TERENY ŚRÓDMIEŚCIA MIASTA

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ NISKIEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WYSOKIEJ

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ ŚREDNIEJ WYSOKOŚCI

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ ŚREDNIEJ, ŚREDNIEJ WYSOKOŚCI, WYSOKOŚCI

TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH

TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI

TERENY LASÓW I ZIELENI LEŚNEJ

TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

TERENY CMENTARZY

TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH

GRANICA OPRACOWANIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA ZABRZE DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE DROGOWEJ TRASY ŚREDNICOWEJ - ETAP I LOKALIZACJA OBSZARU OPRACOWANIA

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

KODEL POTOKU I DBKI WODNE

POZOSTAŁE DROGI I ULICE GŁÓWNE

DROGI I ULICE ZBIORCZE

DROGI I ULICE LOKALNE

SYSTEM ŚCIEŻEK ROWEROWYCH

LINIE KOLEJOWE ZODRTARZE (OMÓW KOLEJOWYCH)

PRZEBIEGI OBWIEDNI PRZEBIEGI OBWIEDNI LOKALIZACJE I PRZEBIEGI GO ISTALANE NA MYRYSIE SPOŁECZNOŚCIOWE PLANU WIELKOŚCIOWEGO

PROJEKTOWANE WĘZŁY DTŚ I DK 88 (PEŁNE LUB NIEPEŁNE)

BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO, UM ZABRZE 2020

URZĄD MIEJSKI W ZABRZU
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XL/658/21
Rady Miasta Zabrze
z dnia 10 grudnia 2021 r.

Rada Miasta Zabrze
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej – ETAP II

§ 1. Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 roku poz. 741 z późn. zm.), mając na uwadze brak złożonych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej – ETAP II Rada Miasta Zabrze stwierdza brak potrzeby rozpatrzenia w przedmiotowej sprawie.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/658/21

Rady Miasta Zabrze

z dnia 10 grudnia 2021 r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 roku poz. 741 z późn. zm.), w oparciu o "Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze dla terenów położonych w rejonie Drogowej Trasy Średnicowej – ETAP II" Rada Miasta Zabrze rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej których realizacja należy do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się zachowanie, możliwość zmiany lokalizacji, przebudowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, realizację nowej oraz likwidację istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym tych które mogą należeć do zadań własnych gminy. W związku z powyższym, w niniejszym rozstrzygnięciu, uwzględnia się możliwość realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które mogą należeć do zadań własnych gminy.

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

1) budżet miasta,

2) środki finansowe jednostek którym gmina powierzyła realizację w/w zadań z zakresu infrastruktury technicznej,

3) fundusze pomocowe (pomocowe fundusze unijne, dotacje i pożyczki z funduszy krajowych),

4) środki wniesione do budżetu ze sprzedaży gruntów gminnych,

5) zainteresowane podmioty.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/658/21
Rady Miasta Zabrze
z dnia 10 grudnia 2021 r.
Zalacznik4.xml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę