



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 30 grudnia 2025 r.

Poz. 8021

UCHWAŁA NR XXV/267/25 RADY MIASTA ZABRZE

z dnia 15 grudnia 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego – 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 2025 roku poz. 1153) 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 LVI/807/22 Rady Miasta Zabrze z dnia 17 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego”.

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 2011 r.
(uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu)
i uchwała:
miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej
i ul. Mielżyńskiego – 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 dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego – 1 etap zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem” obejmuje obszar Kąpieliska Leśnego w Zabrzu Maciejowie.

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 systemów komunikacji. 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 składające się z dwóch członów, posiadających następujące znaczenie:

- pierwszy człon symbolu wskazuje numer porządkowy terenu planu o tym samym przeznaczeniu;
- drugi człon symbolu wskazuje przeznaczenie terenu, dla terenów mieszanych wskazane przeznaczenia rozdzielono łącznikiem;

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

1) istniejąca infrastruktura techniczna:

- sieć wodociągowa;
- sieć kanalizacji sanitarnej – grawitacyjnej;
- linia elektroenergetyczna kablowa;
- stacja trafo

2) oznaczenia inne (oznaczenia podkładu mapowego):

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

Rozdział 2. Definicje.

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

- 1) **dachu pogrążonym** – należy przez to rozumieć dach ze ściankami attykowymi, zasłaniającymi połączenie 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;
- 3) **inwestorze** – należy przez to rozumieć podmiot prawny lub osobę fizyczną, ubiegającą się o wydanie stosownych zezwoleń budowlanych w oparciu o prawo budowlane;
- 4) **inwestycji** – należy przez to rozumieć przedmiot wystąpienia o pozwolenia na przewidziane prawem roboty budowlane;
- 5) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć zrealizowane w formie garaży lub parkingów wydzielone miejsca dla pojazdów samochodowych. Pojęcie to obejmuje też wydzielone przyjezdniowe miejsca postojowe, wzdłuż istniejących i projektowanych dróg;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulującą usytuowanie zabudowy na działce budowlanej, naniesioną na rysunku planu (załącznik nr 1) lub 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 linią zabudowy dodatkowo ogranicza linia rozgraniczająca, którą zakazuje się przekraczać. Zapisy określające nieprzekraczalną linię zabudowy nie dotyczą infrastruktury technicznej;
- 7) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć cały obszar znajdujący się w granicach objętych planem;
- 8) **planie** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Zabrze, składającą się z części tekstowej (tekst planu) wraz z załącznikami;
- 9) **przeznaczeniu** – 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** należy liczyć jako sumę wszystkich powierzchni wewnętrznych budynków istniejących i projektowanych, na działce budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny. Powierzchnia przeznaczenia podstawowego obejmuje też pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne związane z jej użytkowaniem. W obiektach wielofunkcyjnych o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, w których pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne są użytkowane wspólnie, powierzchnie tych pomieszczeń wlicza się jednorazowo do powierzchni przeznaczenia podstawowego;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć występujące łącznie z przeznaczeniem 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 z wyjątkiem: infrastruktury technicznej, systemu komunikacyjnego, dla których nie obowiązują ograniczenia wynikające z niniejszej definicji;

- 11) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutu poziomego budynków o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione i obowiązujące przepisy ustaw i innych aktów prawnych, obowiązujących w dniu uchwalenia planu;
- 14) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzoną na mapie w skali 1:1000;
- 15) **tekście planu** – należy przez to rozumieć część tekstową planu, zawierającą zawarte w formie opisowej ustalenia, dotyczące obszaru objętego uchwałą;
- 16) **tytule prawnym** – należy przez to rozumieć prawo do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, w rozumieniu ustawy Prawo Budowlane. Tytuł prawny, o którym mowa w treści tekstu planu miejscowego, może dotyczyć działki pojedynczej lub zespołu działek, posiadających wspólną granicę i objętych wnioskiem o wydanie stosownych zezwoleń budowlanych, w oparciu o prawo budowlane;
- 17) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 18) **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;
- 19) **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 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;
- 2) **usług 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;
- 3) **komunikacji** – należy przez to rozumieć system komunikacji obejmujący drogi publiczne jak i dojazdy, dojścia do budynków oraz obiekty i urządzenia służące obsłudze ruchu pojazdów i pieszych (jezdnie, miejsca postojowe dla pojazdów, chodniki, ścieżki rowerowe i pieszo-rowerowe, ciągi pieszo-jezdne, oświetlenie uliczne itp.);
- 4) **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;
- 5) **lasu** – należy przez to rozumieć las określony w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
- 6) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleni wysoką i niską wraz z alejami spacerowymi, obiektami małej architektury oraz obiektami budowlanymi służącymi rekreacji, takimi jak boiska, budynki techniczno-sanitarne-socjalne. Zieleni urządzonej może mieć charakter określony jako:

- a) **zieleń 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) **zieleń urządzona rekreacyjna** służąca ćwiczeniom fizycznym, na której można realizować obiekty małej architektury, małe boiska, ścieżki zdrowia itp. o przewodzie otwartych terenów;
- c) **zieleń 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 ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz 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 lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną i system komunikacyjny.

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. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną i system komunikacyjny.

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

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

- 1) **UT-US** – teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;
- 2) **US** – teren usług sportu i rekreacji;
- 3) **L** – teren lasu;
- 4) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 5) **KR -KP** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej.

§ 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 komunikację, infrastrukturę techniczną nie określa się minimalnych szerokości frontów działek i minimalnych powierzchni działek.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Standardy komunikacyjne.

§ 9. 1. System komunikacji obejmuje:

- 1) wydzielone liniami rozgraniczającymi: tereny drogi dojazdowej, teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub pieszo-rowerowej oraz niewydzielone liniami rozgraniczającymi dojazdy i dojścia.

§ 10. 1. Nakazuje się stosowanie następujących minimalnych ilości miejsc postojowych dla terenów o przeznaczeniu:

- 1) usług turystyki, usług sportu i rekreacji:

- a) dla hoteli i innych obiektów noclegowych – 1 miejsce na 3 łóżka;
- b) dla terenów pól kempingowych – 1 miejsce na 2 pola pod namiot lub 1 miejsce na 1 pole pod przyczepę kempingową;
- c) dla pozostałych obiektów zgodnych z przeznaczeniem wskazanym w pkt. 1 i nie wymienionych powyżej – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników.

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.

§ 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) 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 ELEKTRYCZNA

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 wydzielone i niewydzielone liniami rozgraniczającymi:

- 1) ogólnodostępne drogi;
- 2) ogólnodostępne place i miejsca postojowe;
- 3) teren usług sportu i rekreacji.

2. 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.

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

- 1) nakazuje się lokalizację niezbędnych obiektów i urzędzeń technicznych w sposób nieograniczający możliwości użytkowania terenów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów budowlanych (technicznych) inwestycji celu publicznego na działkach, niespełniających wymogów, zawartych w zapisach określających: nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, geometrię dachów budynków.

4. 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.

5. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego:

- 1) dla lokalizacji inwestycji celu publicznego w pierwszej kolejności wskazuje się tereny dróg dojazdowych i teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej, w dalszej kolejności tereny usług sportu i rekreacji, następnie teren usług turystyki.

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 USŁUG SPORTU I REKREACJI 1US

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) numer terenu: **1**
- 2) symbol terenu: **US**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie:
 - teren usług sportu i rekreacji;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - teren komunikacji;
 - teren infrastruktury technicznej;
 - teren zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 2) zakazuje się realizacji podłogi kondygnacji parteru budynku wyżej niż 1,2 m nad poziomem terenu;
- 3) nakazuje się stosowanie materiałów:

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

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

- 1) nadziemna intensywność zabudowy – $0,05 \div 1,5$;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 4) linie zabudowy:
- a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
- 6,0 m od drogi 1KDD;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m – maksymalna wysokość zabudowy nie obejmuje budowli infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej;
- 6) geometria dachów budynków:
- a) maksymalne nachylenie połaci dachowych – 25°;
- b) dopuszcza się dachy: dwuspadowe, wielospadowe – zapis nie dotyczy budynków z dachem pogrążonym;
- 7) miejsca do parkowania:
- 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:

- 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 rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie oraz przepisami odrębnymi.

§ 21. TEREN USŁUG TURYSTYKI LUB USŁUG SPORTU I REKREACJI 1UT-US

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) numer terenu: 1
- 2) symbol terenu: UT-US
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
- a) przeznaczenie:
- teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji,
- b) przeznaczenie uzupełniające:
- teren komunikacji;
- teren infrastruktury technicznej;
- teren zieleni urządzonej.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) ustala się realizację zabudowy usług turystyki lub usług sportu i rekreacji;

2) nakazuje się stosowanie materiałów:

a) elewacyjnych: fasada szklana lub cegła klinkierowa, lub tynki, lub inne materiały w połączeniu z wyżej wymienionymi materiałami;

3) nakazuje się stosowanie kolorystyki:

a) dla elewacji: stonowane odcienie beżu lub grafitu, lub bieli, lub szarości;

b) dla pokryć dachowych: odcienie czerwieni lub brązu, lub grafitu, lub czerni.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy – $0,05 \div 2,4$;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

4) linie zabudowy:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:

- 6,0 m od drogi 1KDD i ul. Macieja Mielżyńskiego;

5) maksymalna wysokość zabudowy – 25,0 m – maksymalna wysokość zabudowy nie obejmuje budowli infrastruktury technicznej elektroenergetycznej oraz telekomunikacyjnej;

6) geometria dachów budynków:

a) maksymalne nachylenie połaci dachowych 45° ;

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

7) miejsca do parkowania:

- 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:

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 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

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

§ 22. TEREN LASU 1L

1. Przeznaczenie terenu:

1) numer terenu: 1

2) symbol terenu: L

3) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie:

- teren lasu.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) dopuszcza się lokalizowanie budynków i budowli związanych z obsługą gospodarki leśnej;

2) dopuszcza się organizowanie ścieżek dydaktycznych itp.

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nadziemna intensywność zabudowy – $0,0 \div 0,1$;

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%;
- 4) linie zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - 6,0 m od drogi 2KDD i ul. Macieja Mielżyńskiego;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy – 6 m;
- 6) geometria dachów budynków:
 - a) nachylenie połaci dachowych – $35^{\circ} \div 50^{\circ}$;
 - b) dopuszcza się dachy: dwuspadowe i wielospadowe.

4. Zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacyjnych:

- 1) jednostkę planu obsługuje istniejąca ul. Srebrna i system wewnętrznych dróg gruntowych.

§ 23. TEREN DROGI DOJAZDOWEJ 1KDD

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) numer terenu: **1**
- 2) symbol terenu: **KDD**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie:
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - teren infrastruktury technicznej;
 - teren zieleni urządzonej izolacyjnej.
 - teren drogi dojazdowej;

2. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:

- 1) parametry techniczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – $15,0 \div 26,0$ m.

§ 24. TEREN DROGI DOJAZDOWEJ 2KDD

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) numer terenu: **2**
- 2) symbol terenu: **KDD**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie:
 - teren drogi dojazdowej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - teren infrastruktury technicznej;
 - teren zieleni urządzonej izolacyjnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:

- 1) parametry techniczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – $8,0 \div 18,0$ m.

§ 25. TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ LUB KOMUNIKACJI PIESZOROWEROWEJ 1KR-KP

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) numer terenu: **1**
- 2) symbol terenu: **KR-KP**
- 3) określenie przeznaczenia terenu:
 - a) przeznaczenie:
 - teren komunikacji drogowej wewnętrznej lub komunikacji pieszo-rowerowej;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - teren infrastruktury technicznej;
 - teren zieleni urządzonej izolacyjnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania drogi:

- 1) parametry techniczne:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu – 7,0÷8,5m.

**DZIAŁ IV.
OBSZARY SZCZEGÓLNE
Rozdział 8.
OBSZARY INNE**

§ 26. Obszar zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice.

1. Obszar planu znajduje się w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 330 – Zbiornik Gliwice w związku z powyższym nie pokazano granic zbiornika na planie. Dla zbiornika tego Rozporządzeniem Wojewody Śląskiego ustanowiono w 2023 r. obszar ochronny (Dz. W. z 2023 r. poz. 7220).

**DZIAŁ V.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 27. 1. Dla wszystkich terenów, z wyłączeniem terenów komunikacji, 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%.

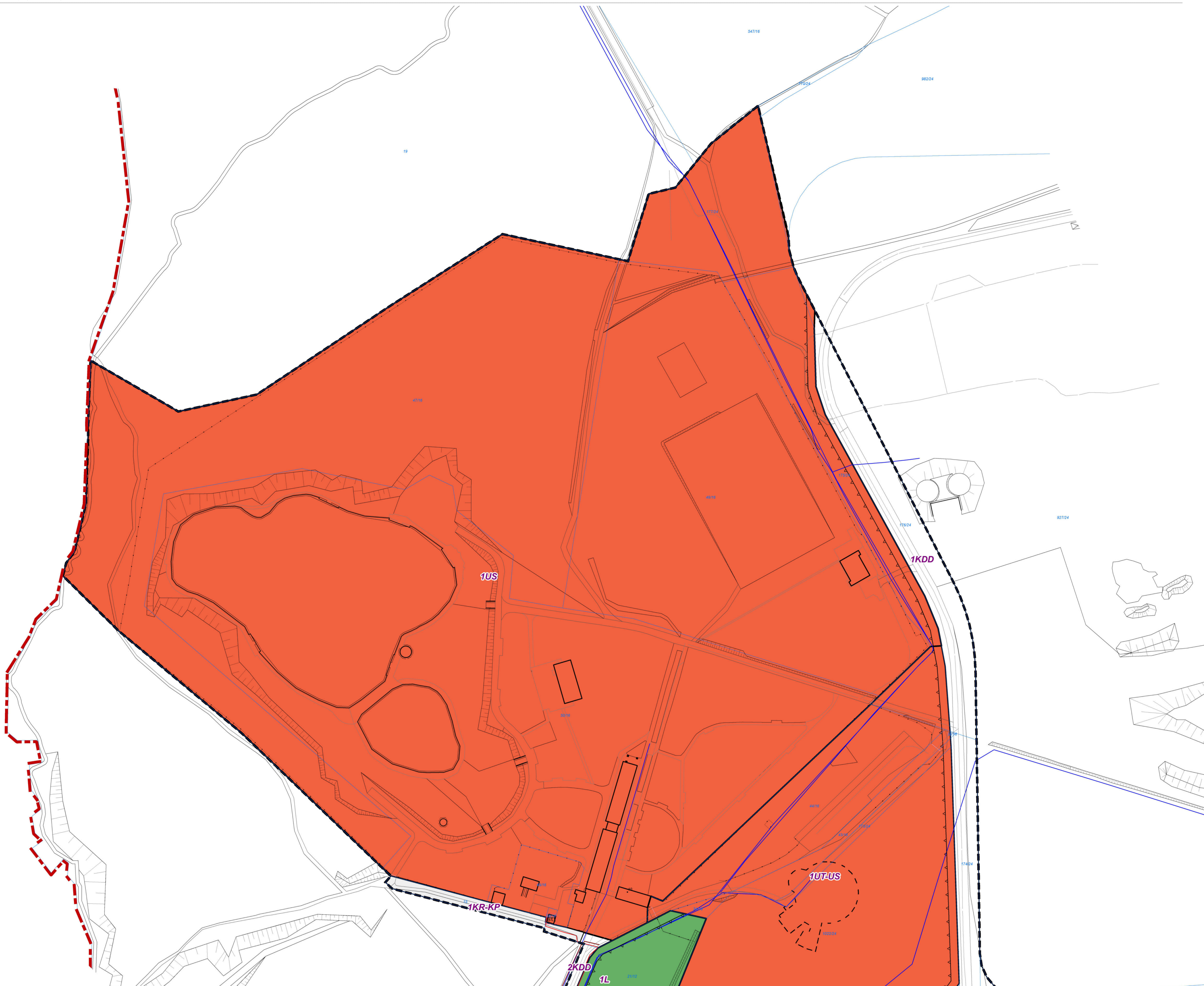
§ 28. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

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

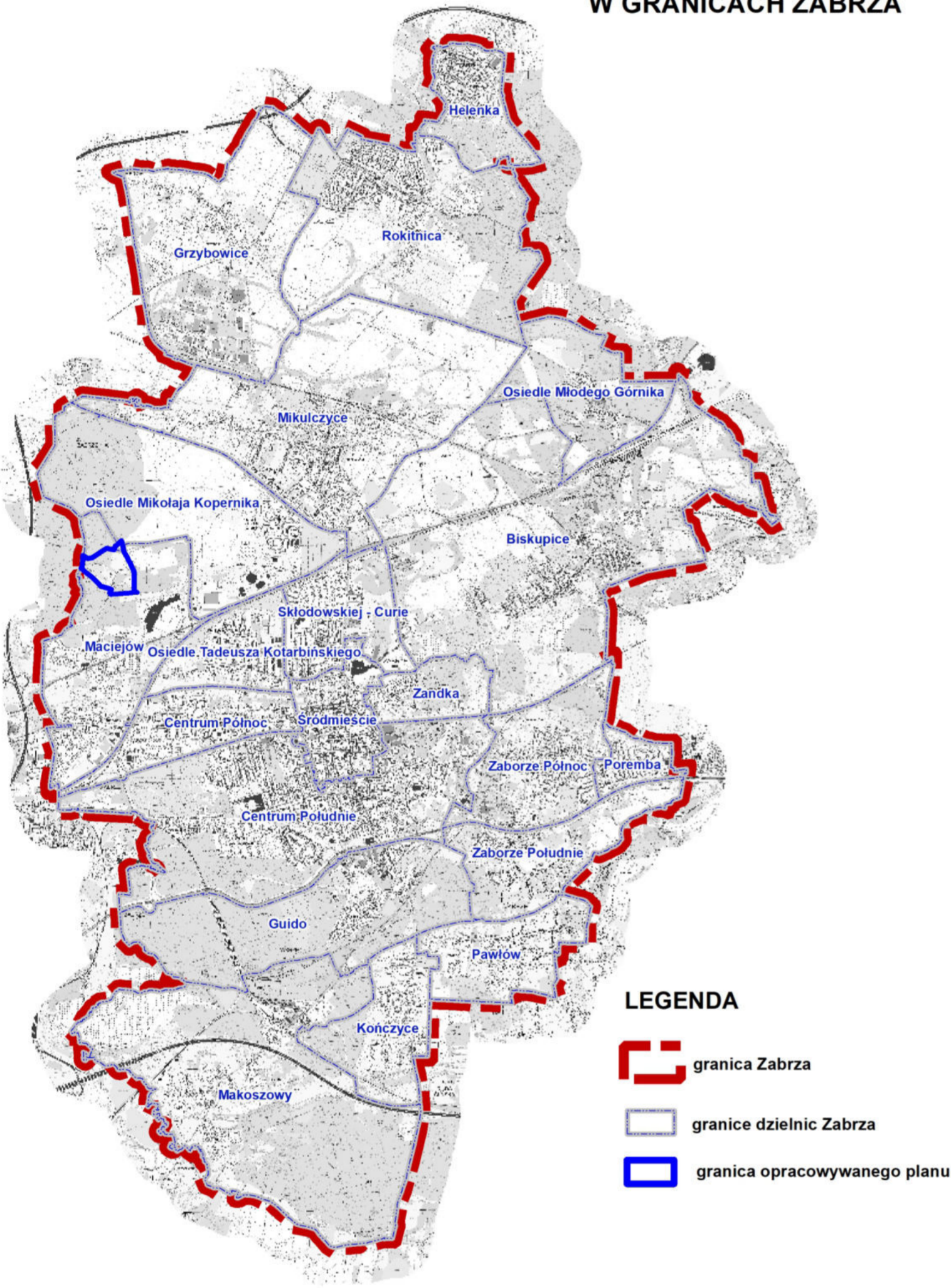
3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

Przewodniczący Rady Miasta Zabrze

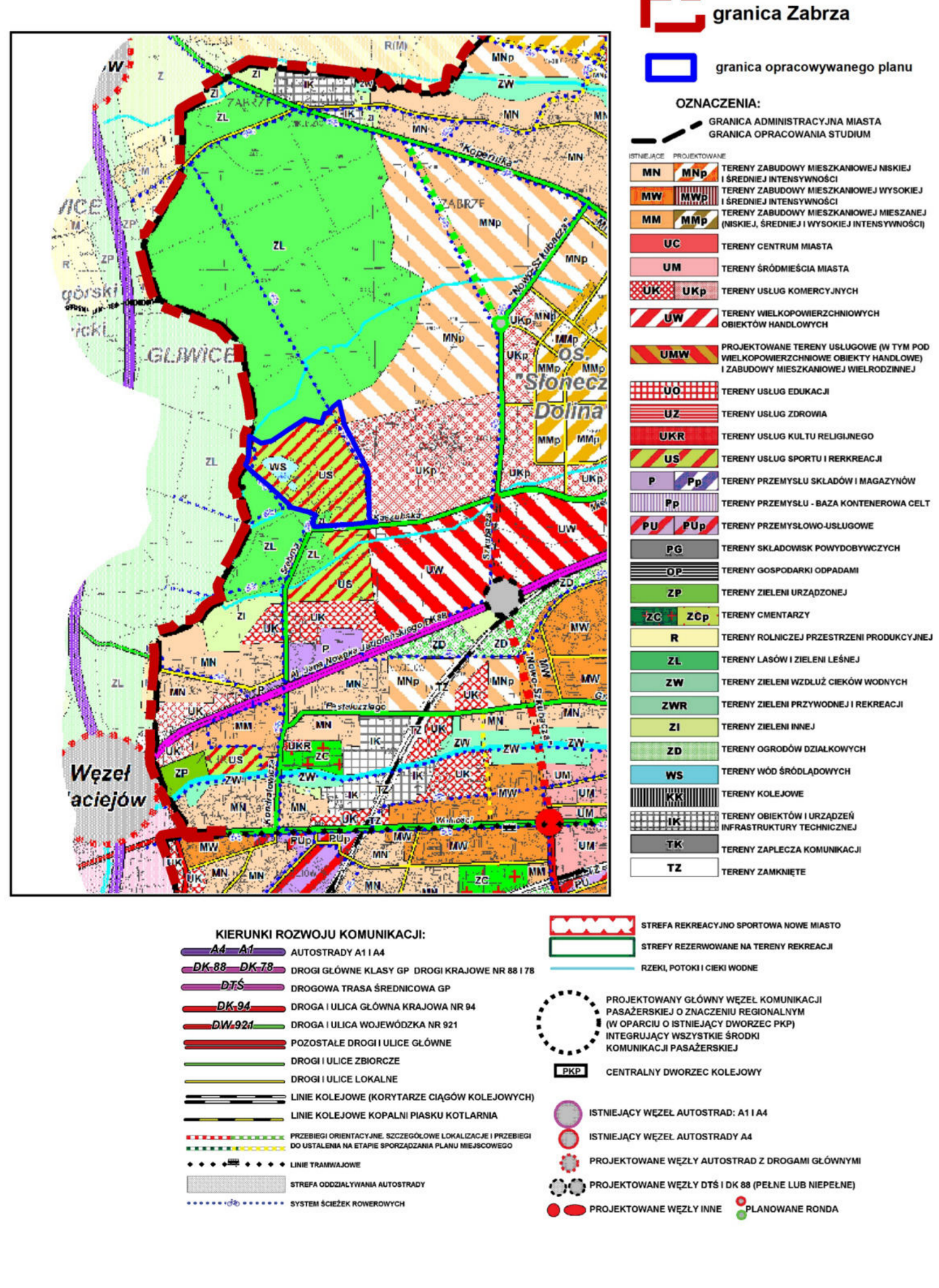
mgr Grzegorz Olejniczak



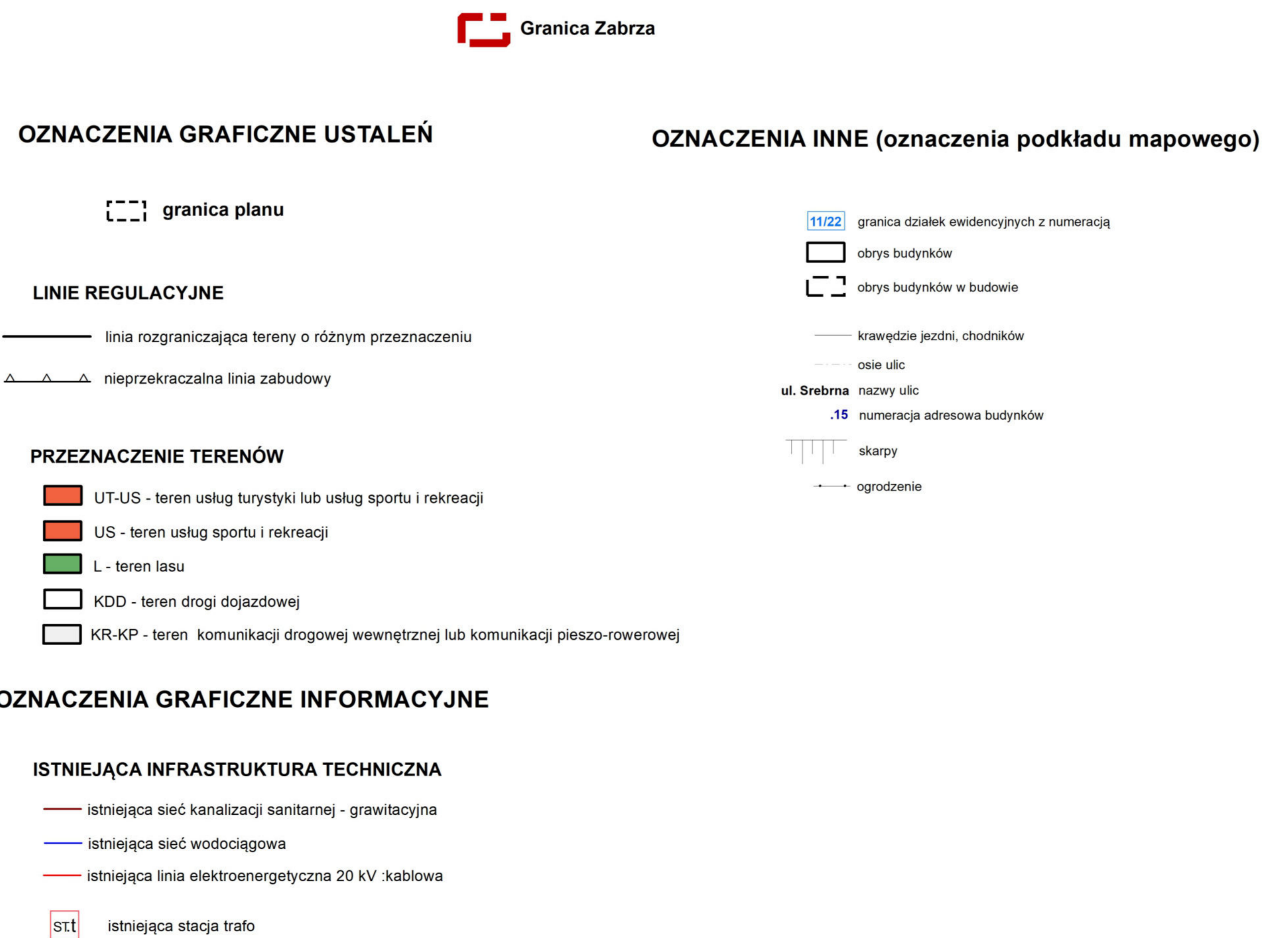
LOKALIZACJA OPRACOWYWANEGO PLANU W GRANICACH ZABRZA



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABRZA



LEGENDA DLA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO



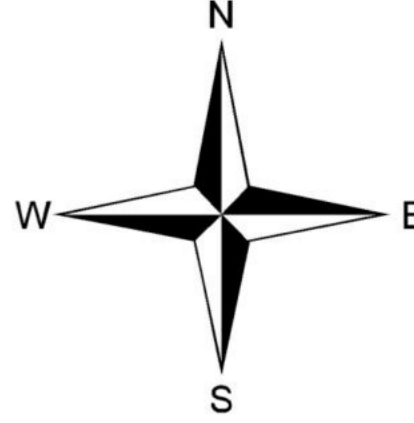
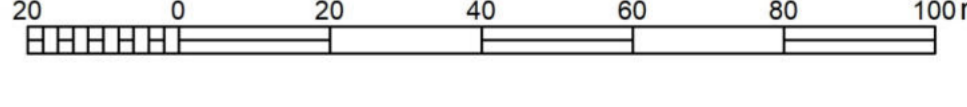
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH EPSG: 2177 - ETRF 2000-PL / CS2000 / 18

ŹRÓDŁO UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO LICENCJA NR WG-1.6642.8.2025_2478_P Z DNIA 12.03.2025 ROKU WYDANA PRZEZ: MIASTO ZABRZE DLA BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE UL. SREBRNEJ I UL. MIELŻYŃSKIEGO - 1 ETAP

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY RADY MIASTA ZABRZE NR XXV/267/25 Z DNIA 15.12.2025 ROKU

skala 1 : 1 000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/267/25
Rady Miasta Zabrze
z dnia 15 grudnia 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 dla terenów położonych w rejonie ul. Srebrnej
i ul. Mielżyńskiego – 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.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/267/25
Rady Miasta Zabrze
z dnia 15 grudnia 2025 r.

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 ul. Srebrnej i ul. Mielżyńskiego – 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 XXV/267/25

Rady Miasta Zabrze

z dnia 15 grudnia 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę