



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 20 lutego 2025 r.

Poz. 1232

UCHWAŁA NR XV/122/25 RADY MIASTA ZABRZE

z dnia 13 lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Hagera i ul. Drzymały – 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.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw w związku z uchwałą nr LVI/806/22 Rady Miasta Zabrze z dnia 17 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Hagera i ul. Drzymały.

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. Hagera
i ul. Drzymały – 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. Hagera i ul. Drzymały – 1 etap. zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem” przylega do ul. Tarnogórskiej.

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.**

- **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:

- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV.

2) oznaczenia inne (oznaczenia podkładu mapowego):

- granica działek ewidencyjnych z numeracją;
- obrys budynków;

- krawędzie jezdni, chodników;
- osie ulic;
- nazwy ulic;
- numeracja adresowa budynków;
- skarpy;
- ogrodzenia
- osie torów kolejowych.

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 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 (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 roku poz. 1130 z późn. zm.);
 - 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 linią 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. **Powierznię 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) **powierzni 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) **powierzni 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 sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów, realizowane jako działalność sportową, rozrywkową i rekreacyjną, oraz działalność samorządowych, społecznych i innych jednostek, zakładów i klubów prowadzących działalność sportową. Z usług sportu i rekreacji wyklucza się możliwość realizacji sportów motorowych;
- 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 pieszojezdne, 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 zielenią wysoką i niską wraz z alejami spacerowymi, obiektami małej architektury oraz obiektami budowlanymi służącymi rekreacji, takimi jak boiska, budynki techniczno-sanitarne-socjalne. Zielenią urządzona może mieć charakter określony jako:
 - a) **zielenią urządzoną parkową** służącą 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 przewadze 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 dróg i ciągów komunikacyjnych.

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 oraz zieleń.

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 oraz zieleń.

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

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

- 1) **US** – teren usług sportu i rekreacji.

§ 7. Minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych

1. Przeznaczenie pod zabudowę:

- 1) usług sportu i rekreacji 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 sportu i rekreacji – 15,0 m;
- 3) nakazuje się stosowanie minimalnej powierzchni dla wydzielanej nowej działki z przeznaczeniem pod:
 - a) usługi sportu i rekreacji – 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, tereny komunikacji pieszo-rowerowej, dojazdu i dojścia.

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

- 1) usług sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na 10 użytkowników obiektów.

2. Ilość stanowisk postojowych wg zasad określonych w **ust. 1**, należy zapewnić na działce lub zespole działek, do których inwestor ma tytuł prawny.

3. Stanowiska postojowe wyznaczane wg zasad, określonych w **ust. 1 pkt. 1**, są zorganizowane jako stanowiska postojowe ogólnodostępne.

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) nakazuje się lokalizację hydrantów do intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych 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 z podziałem na kanalizację deszczową i kanalizację sanitarną;
- 3) zakazuje się odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych, bez oczyszczenia, do cieków i do gruntu;
- 4) 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.

§ 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.

§ 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 dla obsługi przewidzianego w planie zagospodarowania terenu.

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 stanowiska postojowe.

2. **Tereny imprez masowych** – nie są wyznaczane w planie.

3. Zasady kształtowania zagospodarowania terenu przestrzeni publicznej:

- 1) nakazuje się przestrzeganie zasady zapewnienia dostępności w korzystaniu z przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych;
- 2) ustala się konieczność zapewnienia dostępności dla pojazdów ochrony przeciwpożarowej, pogotowia medycznego, oraz pojazdów obsługujących (w tym służb komunalnych) niezbędnych dla właściwego funkcjonowania obiektów i urządzeń.

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

- 1) nakazuje się lokalizację niezbędnych obiektów i urządzeń 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 i/lub wysokiej, jako elementu oznaczenia granicy nieruchomości lub różnych sposobów zagospodarowania terenu.

6. Rozmieszczenie inwestycji celu publicznego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie inwestycji celu publicznego na całym obszarze planu.

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 podstawowe:
 - teren usług sportu i rekreacji;
 - b) przeznaczenie uzupełniające:
 - infrastruktura komunikacyjna;
 - infrastruktura techniczna;
 - zieleń urządzone.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład 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) zakazuje się realizację stanowisk postojowych dla samochodów w pasie pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a południową granicą planu (pas szerokości 50 m);
- 4) nakazuje się stosowanie kolorystyki:
 - a) dla elewacji: stonowane odcienie beżu, i/lub grafitu, i/lub bieli, i/lub szarości;
 - b) dla pokryć dachowych: odcienie czerwieni, i/lub brązu, i/lub grafitu, i/lub czerni, i/lub szarości;
- 5) dopuszcza się lokalizację odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego, zamontowanych i nie zamontowanych na budynku o mocy większej niż 1000 kW.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 45%;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy $0,05 \div 1,5$;
- 4) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - od 10,0 m do 14,0 m od granicy planu, od ul. Tarnogórskiej;
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu:
 - od 30,0 m do 50,0 m od południowej granicy planu;
- 5) gabaryty zabudowy:

- a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m;
- 6) geometria dachu:
 - a) nachylenie połaci dachowych – od 15° do 45° dla dachów z widocznymi okapami;
 - b) nachylenie połaci dachowych – bez wymagań dla dachów pograżonych;
 - c) dopuszcza się dachy: dwuspadowe, wielospadowe – zapis nie dotyczy budynków z dachem pograżonym;
- 7) stanowiska postojowe:
 - nakazuje się zaprojektowanie i realizację odpowiedniej liczby stanowisk 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 rekreacyjno-wypoczynkowych;
 - 3) nakazuje się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z zasadami przyjętymi w gminie oraz przepisami odrębnymi.

DZIAŁ IV. OBSZARY SZCZEGÓLNE

§ 21. Obszar zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 329 „Zbiornik Bytom”.

1. Obszar planu znajduje się w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 329 w związku z powyższym nie pokazano granic zbiornika na planie.

DZIAŁ V. USTALENIA KOŃCOWE

§ 22. 1. 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.

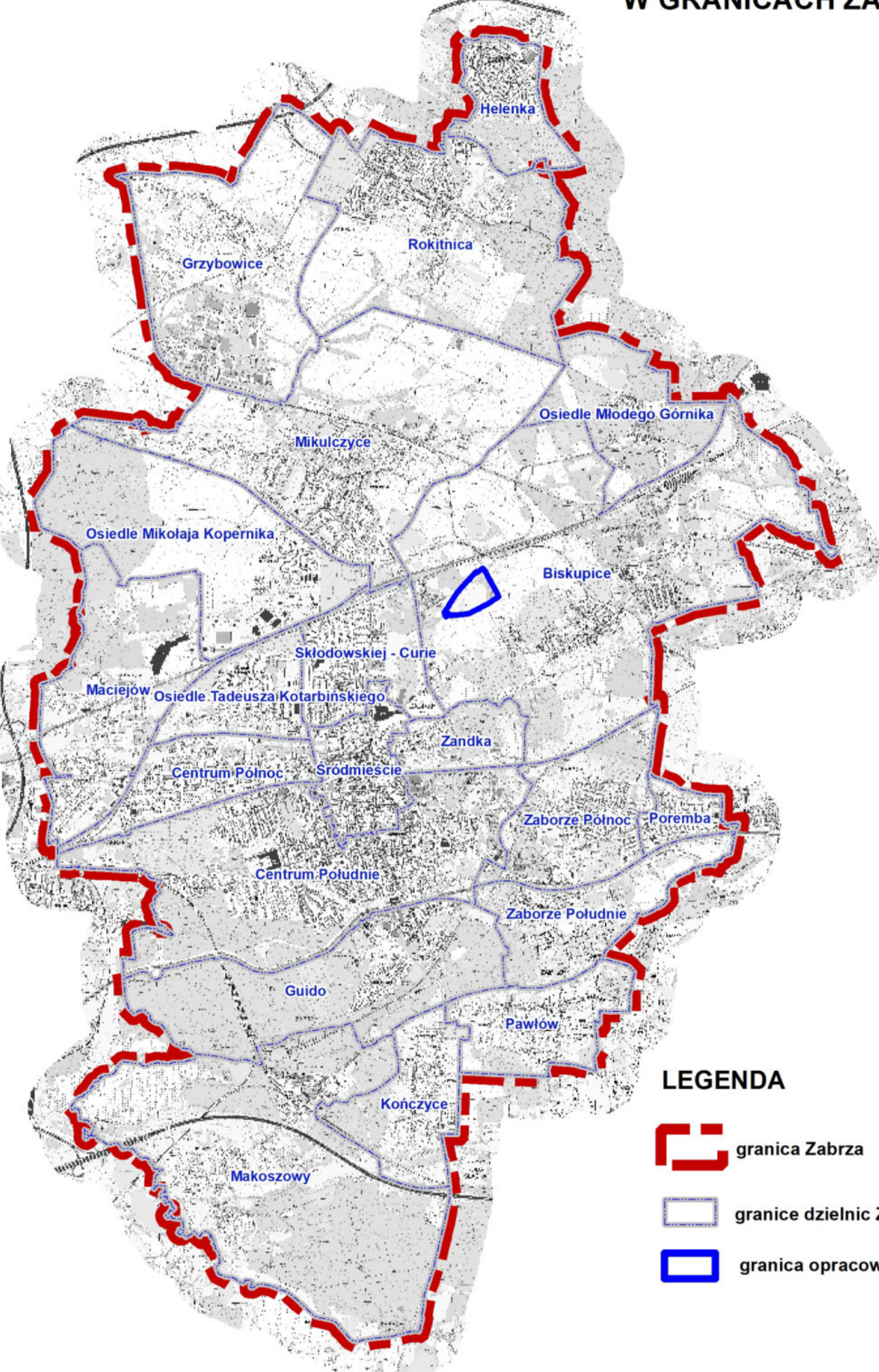
3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

Przewodniczący Rady Miasta Zabrze

mgr Grzegorz Olejniczak



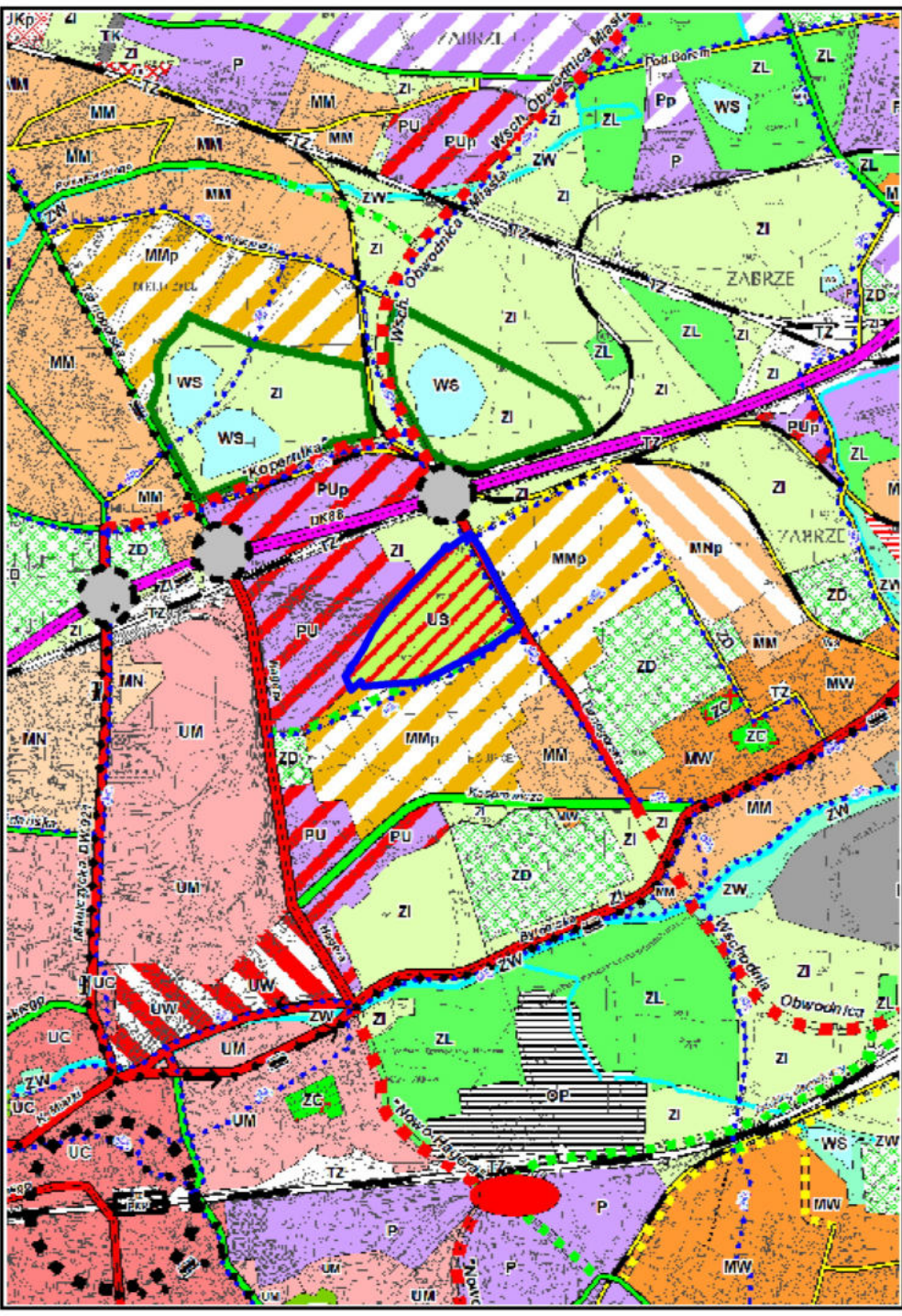
LOKALIZACJA OPRACOWYWANEGO PLANU
W GRANICACH ZABRZA



LEGENDA

- granica Zabrze
- granice dzielnic Zabrze
- granica opracowywanego planu

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZABRZA



granica Zabrze

granica opracowywanego planu

granica Zabrze

granice dzielnic Zabrze

granica opracowywanego planu

LEGENDA DLA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

OZNACZENIA GRAFICZNE USTALEŃ

- granica planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu
- nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- US - teren usług sportu i rekreacji

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE

ISTNIEJĄCA INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejąca napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV

Granica Zabrze

OZNACZENIA INNE (oznaczenia podkładu mapowego)

- granica działek ewidencyjnych z numeracją
- obrys budynków
- krawędzie jezdni, chodników
- osie ulic
- ul. Drzymały nazwa ulic
- 15 numeracja adresowa budynków
- skrzyżowania
- ogrodzenie
- osie torów kolejowych

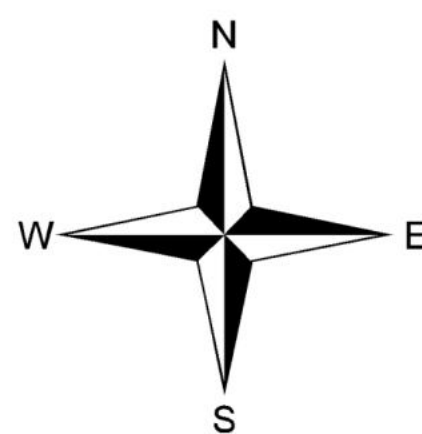
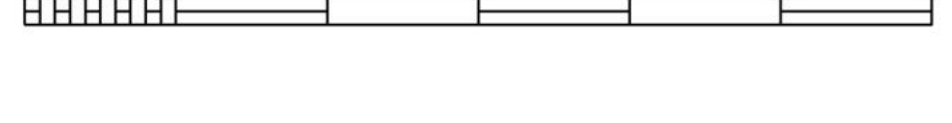
UKŁAD WSPÓŁRZEDNYCH
EPSG: 2177 - ETRF 2000-PL / CS2000 / 18

ŹRÓDŁO UŻYTEGO MATERIAŁU PAŃSTWOWEGO ZASOBU
GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
LICENCJA NR WG-1.6642.1.1413.2024 2478 P Z DNIA 08.11.2024 ROKU
WYDANA PRZEZ: MIASTO ZABRZE
DLA BIURA PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE
UL. HAGERA I UL. DRZYMAŁY - 1 ETAP

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY RADY MIASTA ZABRZE
NR XV/122/25 Z DNIA 13 LUTEGO 2025 ROKU

skala 1 : 1 000



URZĄD MIEJSKI W ZABRZU
BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XV/122/25

Rady Miasta Zabrze

z dnia 13 lutego 2025 r.

Rada Miasta Zabrze
rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Hagera
i ul. Drzymały – 1 etap

Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.)

Rada Miasta Zabrze
postanawia:

§ 1. Nie uwzględnąć następujących uwag złożonych w czasie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 12.11.2024 do 11.12.2024 z terminem składania uwag do 7 stycznia 2025 r:

- 1) **Uwaga nr 2** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: 1672/225, 584/152, 998/134, 1055/122, 1039/58, 1399/58, 1401/55, 1403/45, 1035/45, 1405/37, 1033/37, 620/29, 1031/29, 1093/29, 617/26, 1029/26, 679/2, 1396/58; ustalenia planu: 1US; wniesiono o dopuszczenie realizacji obiektów wskazanych na terenach składów i magazynów oznaczonych w rozporządzeniu ministra rozwoju i technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego symbolem PS.

Uwaga złożona przez spółkę z o. o.

Uwaga nieuwzględniona gdyż proponowana zmiana narusza ustalenia studium.

- 2) **Uwaga nr 4** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: 1672/225, 584/152, 998/134, 1055/122, 1039/58, 1399/58, 1401/55, 1403/45, 1035/45, 1405/37, 1033/37, 620/29, 1031/29, 1093/29, 617/26, 1029/26, 679/2, 1396/58; ustalenia planu: 1US; wniesiono o wyznaczenie na rysunku planu w formie wydodrębnionego terenu, pasa zieleni izolującego zabudowę mieszkaniową od usługowej.

Uwaga złożona przez spółkę z o. o.

Uwaga nieuwzględniona gdyż proponowana zmiana jest uwzględniona w formie zapisu oraz wyznaczonej nieprzekraczalnej linii zabudowy. Zmiana rysunku planu wymagałaby powtórzenia procedury wyłożenia do publicznego wglądu zmienionego projektu planu.

- 3) **Uwaga nr 5** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: 1672/225, 584/152, 998/134, 1055/122, 1039/58, 1399/58, 1401/55, 1403/45, 1035/45, 1405/37, 1033/37, 620/29, 1031/29, 1093/29, 617/26, 1029/26, 679/2, 1396/58; ustalenia planu: 1US; wniesiono o dopuszczenie lokalizacji parkingów w strefie poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Uwaga złożona przez spółkę z o. o.

Uwaga nieuwzględniona gdyż proponowana zmiana wprowadza możliwość zabudowy w pasie zieleni izolacyjnej, która ma stanowić strefę buforową między zabudową mieszkaniową a zabudową usługową (usług sportu i rekreacji – US).

- 4) **Uwaga nr 7** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: cały obszar planu; ustalenia planu: 1US; wniesiono o odrzucenie planu w całości.

Uwaga złożona przez spółkę z o. o. i 182 osoby.

Uwaga nieuwzględniona gdyż stoi w sprzeczności z realizacją procesu zainwestowania terenów w sposób zgodny ze wskazanym przeznaczeniem w studium z 2011 roku, na podstawie którego

przystąpiono do sporządzenia 1 etapu planu, który obejmuje teren oznaczony w studium symbolem US – teren usług sportu i rekreacji.

- 5) **Uwaga nr 9** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: cały obszar planu; ustalenia planu: 1US; wniesiono o zmianę wskazanego przeznaczenia usług sportu i rekreacji (US) na usługi (U) bez określania rodzaju usług.

Uwaga złożona przez 154 osoby.

Uwaga nieuwzględniona gdyż proponowana zmiana narusza ustalenia studium.

- 6) **Uwaga nr 10** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: cały obszar planu; ustalenia planu: 1US; wniesiono o rozszerzenie wskazanego przeznaczenia (US) o „lekki przemysł”.

Uwaga złożona przez 76 osób.

Uwaga nieuwzględniona gdyż proponowana zmiana narusza ustalenia studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XV/122/25

Rady Miasta Zabrze

z dnia 13 lutego 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 dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Hagera i ul. Drzymały – 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 XV/122/25

Rady Miasta Zabrze

z dnia 13 lutego 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