



DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 14 lipca 2026 r.

Poz. 4452

UCHWAŁA NR XXXVII/376/26 RADY MIASTA ZABRZE

z dnia 29 czerwca 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Hagera i ul. Drzymały – II 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 2026 roku poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 roku poz. 538), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych 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 dla terenów położonych
w rejonie ul. Hagera i ul. Drzymały – II etap jest zgodny z ustaleniami planu ogólnego miasta Zabrze,
uchwalonego w dniu 29 kwietnia 2026 r. (uchwała Nr XXXIV/353/26 Rady Miasta Zabrze)**

i uchwala:

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Hagera
i ul. Drzymały – II 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 – II etap, zwany w dalszej części niniejszej uchwały „planem” przylega do ul. Tarnogórskiej, ul. Hagera i ul. Kasprowicza.

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 rysunkiem planu ogólnego miasta Zabrze (uchwała Nr XXXIV/353/26 Rady Miasta Zabrze) i granicą obszaru objętego planem;**

- 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 OGÓLNE**

- **Rozdział 3:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Standardy komunikacyjne.

- **Rozdział 4:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

- **Rozdział 5:** Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ładów przestrzennego.

- **Rozdział 6:** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, oraz terenów imprez masowych, oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

- **Rozdział 7:** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie.

- **DZIAŁ III: USTALENIA SZCZEGÓŁOWE.**

- **Rozdział 8:** Ustalenia szczegółowe dla terenów planu.

- **DZIAŁ IV: USTALENIA KOŃCOWE.**

2. Rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 2 pkt 2 lit. a, zawiera następujące oznaczenia graficzne stanowiące prawo miejscowe:

1) granica planu;

2) linie regulacyjne:

- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- nieprzekraczalne linie 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.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia lub informacje wynikające z przepisów odrębnych:

1) granica głównego zbiornika wód podziemnych GZWP nr 329 „Bytom”,

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

1) istniejąca infrastruktura techniczna:

- istniejąca sieć wodociągowa,
- istniejąca sieć gazowa;

2) oznaczenia inne (oznaczenia podkładu mapowego):

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

Rozdział 2.**Definicje.**

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **uchwale** – rozumie się przez to niniejszą uchwałę;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 2. niniejszej uchwały;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, inne niż ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, będący załącznikiem do niniejszej uchwały (Załącznik Nr 1), o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały;
- 5) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;
- 6) **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 obejmuje też pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne związane z jej użytkowaniem. W obiektach wielofunkcyjnych o przeznaczeniu i przeznaczeniu uzupełniającym, w których pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne są użytkowane wspólnie, powierzchnie tych pomieszczeń wlicza się jednorazowo do powierzchni przeznaczenia;
- 7) **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 za wyjątkiem: infrastruktury technicznej, komunikacji, zieleni, dla których nie obowiązują ograniczenia wynikające z niniejszej definicji;
- 8) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 11) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję zamieszczoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 13) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię regulacyjną wyznaczoną na rysunku planu (załączniku nr 1), określającą maksymalny zasięg zabudowy na działce. Dopuszcza się wysunięcie przed tą linię na odległość maksymalnie 1,5 m.: balkonów, wykuszy, loggii, ryzalitów, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściem, schodów wejściowych do budynku, i tym podobnych elementów, o ile inne ustalenia planu nie stanowią inaczej;
- 14) **komunikacji** – należy przez to rozumieć system komunikacji obejmujący ulice, drogi, 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 lub przeznaczenia uzupełniającego;
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć teren obejmujący zielenią wysoką i niską wraz z alejami spacerowymi i rowerowymi, obiektami małej architektury oraz obiektami służącymi do celów sportu i rekreacji;
- 16) **zespole garaży** – należy przez to rozumieć budynek lub zespół zintegrowanych budynków (to znaczy przylegających do siebie ścianami, o spójnej formie, gabarytach i jednolitym wykończeniu), zawierający minimum 3 stanowiska postojowe;
- 17) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dach lub stropodach jedno- lub wielopołaciowy o spadach do 12 stopni.
- 18) **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;
- 19) **teren niesklasyfikowany (usługi skupu złomu)** – należy przez to rozumieć zbieranie, transport, sortowanie, przeładunek, handel hurtowy i detaliczny metali i/lub makulatury.

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

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

§ 5. 1. Ustalenia obowiązują na całym obszarze planu miejscowego o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

§ 6. 1. Teren może być użytkowany i zagospodarowany zgodnie ze wskazanym przeznaczeniem lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym. Warunek ten nie dotyczy przeznaczenia uzupełniającego pod infrastrukturę techniczną, komunikację oraz zieleni.

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, komunikację oraz zieleni.

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) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 3) U-P – teren usług lub produkcji,
- 4) U-P-N – teren usług lub produkcji lub niesklasyfikowany,
- 5) ZP – teren zieleni urządzonej,
- 6) ZD – teren ogrodów działkowych,
- 7) KDD – teren drogi dojazdowej,
- 8) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 7. Minimalne powierzchnie wydzielanych działek budowlanych. Nie ustala się.

§ 8. Zasady scalania i podziału nieruchomości.

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

1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek na terenach oznaczonych symbolami:

a) 1MN, 2MN, 3MN, 4MN – 450 m²,

b) 1MN-U – 500 m²,

c) 1U-P, 1U-P-N – 1000 m²,

d) 1ZD – 200 m²,

e) 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP – 100 m².

2) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek – 16 m;

3) minimalna szerokość frontów nowo wydzielanych działek na terenie 1ZD – 10 m;

4) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60°÷120°.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 1KR, 2KR nie określa się minimalnych powierzchni działek i minimalnych szerokości frontów działek.

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

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Standardy komunikacyjne.

§ 9. 1. System komunikacyjny planu stanowią tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej oraz niewydzielone liniami rozgraniczającymi drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy i zjazdy, ciągi piesze, pieszo-jezdne, ścieżki rowerowe, parkingi, w tym parkingi przyjezdniowe, miejsca dla postoju rowerów, itp.

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 poprzez dojazdy niewyznaczone w planie.

3. W liniach rozgraniczających terenów dróg, ustala się lokalizację dróg oraz obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, a także obiektów budowlanych i urządzeń związanych z potrzebami zarządzania drogą, w zależności od potrzeb i uwarunkowań terenowych.

§ 10. 1. Nakazuje się stosowanie co najmniej, następujących minimalnych ilości stanowisk postojowych dla rodzajów zabudowy oraz prowadzonej działalności:

1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny;

2) dla usług handlu, w tym hurtowego lub detalicznego – minimum 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;

3) dla usług nauki, usług edukacji, usług biurowych, zdrowia i pomocy społecznej – minimum 1 miejsce na 2 zatrudnionych;

4) dla usług towarzyszących – minimum 1 miejsce na 1 lokal użytkowy;

5) dla usług gastronomii – minimum 1 miejsce na 4 użytkowników;

6) dla produkcji, składów i magazynów – minimum 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych;

7) dla ogrodów działkowych – minimum 15 stanowisk postojowych;

8) dla usług skupu złomu – minimum 1 stanowisko postojowe na 2 zatrudnionych;

9) dla hoteli robotniczych – minimum 1 miejsce na 4 miejsca noclegowe;

10) dla pozostałych – minimum 1 miejsce na 1 lokal.

2. Ilość stanowisk postojowych wg zasad określonych w **ust. 1**, należy zapewnić na działce lub zespole działek, do których inwestor ma tytuł prawny, w granicach terenu. Dopuszcza się lokalizację i bilansowanie miejsc postojowych w granicach sąsiedniego terenu o ile inwestor posiada do nich tytuł prawny.

3. W przypadku łączenia funkcji o różnych ilościach stanowisk postojowych wskazanych w **ust. 1**, obowiązuje zasada odrębnego obliczania ilości miejsc postojowych dla danego przeznaczenia wg wskazanych parametrów z nakazem realizacji sumy wyliczonej ilości stanowisk postojowych.

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

5. Dla obiektów istniejących lub realizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę uprawnionych przed wejściem w życie niniejszego planu wskazane w **ust. 1** ilości miejsc postojowych należy traktować jako możliwe do zastosowania

6. Wyliczone procenty ułamkowe zaokrągla się w górę do pierwszej liczby całkowitej.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.

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

§ 12. 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 docelowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodne z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 13. System odprowadzenia ścieków.

1. Dla zapewnienia odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się docelowe odprowadzanie ścieków do istniejących i rozbudowywanych systemów sieci kanalizacji miejskiej, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzenie ścieków sanitarnych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 14. System odprowadzenia wód opadowych i roztopowych.

1. Dopuszcza się pozyskiwanie i gromadzenie dla celów gospodarczych wód opadowych i roztopowych oraz ich retencjonowanie.

§ 15. System zaopatrzenia w gaz.

1. Dla zapewnienia dostępu do paliwa gazowego ustala się zaopatrzenie w gaz z systemu gazowniczego lub z indywidualnych źródeł (np. zbiorniki gazowe), lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł gazu. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych sieci gazowych.

§ 16. System zaopatrzenia w ciepło.

1. Dla zapewnienia dostępu do źródeł ciepła:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z istniejącego miejskiego systemu ciepłowniczego lub z grupowych źródeł ciepła, lub indywidualnych źródeł ciepła, lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł ciepła;
- 2) ustala się stosowanie indywidualnych lub grupowych systemów grzewczych, zgodnie z uchwałą nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na

obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.

§ 17. System zaopatrzenia w energię elektryczną.

1. Dla zapewnienia dostępu do energii elektrycznej:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego systemu energetycznego lub z grupowych źródeł energii elektrycznej, lub indywidualnych źródeł energii elektrycznej, lub w połączeniu wyżej wymienionych źródeł energii elektrycznej;
- 2) dopuszcza się budowę sieci wraz z niezbędną ilością stacji transformatorowych dla obsługi przewidzianego w planie zagospodarowania terenu.

§ 18. System dostępu do sieci teletechnicznych.

1. Dla zapewnienia dostępu do łączności teletechnicznej ustala się lokalizację sieci teletechnicznej dla obsługi przewidzianego w planie zagospodarowania terenu.

Rozdział 5.

USTALENIA DOTYCZĄCE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO, ŁADU PRZESTRZENNEGO.

§ 19. 1. Obiekty i obszary chronione:

1. W granicach planu nie występują elementy i obiekty ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 20. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu na całym obszarze objętym niniejszym planem:

1) zakazuje się:

- a) lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem inwestycji związanych z realizacją infrastruktury technicznej i komunikacji,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację budowli ochronnych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony ludności,
- b) sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy w przypadku zabudowy szeregowej lub bliźniaczej lub grupowej,
- c) sytuowanie budynków w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy na terenach 1U-P, 1U-P-N i 3ZP.

2. W zakresie stosowania rozwiązań architektonicznych dla budynków istniejących oraz nowo wznoszonych ustala się:

1) dla materiałów wykończeniowych elewacji i pokrycia dachowego:

- a) zakaz stosowania niskostandardowych materiałów wykończeniowych na elewacjach budynków, dachach oraz zadaszeniach, takich jak: blacha falista i trapezowa, listwy z tworzyw sztucznych – siding,
- b) dopuszczenie stosowania okładzin zewnętrznych blaszanych w formie: blach płaskich łączonych na rąbek, kasetonów i paneli systemowych, blachodachówki, blach perforowanych, siatek, żaluzji, przy czym zakazane jest wykończenie ocynkowane jako widoczne;

2) dla kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, w tym detalu architektonicznego:

- a) na elewacjach budynków: zakaz stosowania barw wybijających się z krajobrazu, to jest czystych barw podstawowych i pochodnych, oraz innych wyrazistych, jaskrawych o wysokim nasyceniu, szczególnie w kolorze: niebieskim, żółtym, fioletowym, różowym,

- b) dla detalu architektonicznego i towarzyszącego (takiego jak: balustrady, kraty, osłony, rynny, obróbki) – nakaz stosowania kolorystyki: bieli, szarości, czerni lub barw w tej samej tonacji jak kolor elewacji, dachu; dopuszcza się inną kolorystykę balustrad i osłon przeciwsłonecznych, jako akcent kolorystyczny,
- c) dla pokryć dachowych – nakaz stosowania kolorystyki: szarości, czerni, brązów, miedzianej, naturalnej czerwieni (naturalny kolor elementów ceramicznych),
- d) nakaz zharmonizowania kolorystycznego obiektów zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej.

3. W odniesieniu do istniejącej zabudowy lub stanu istniejącego:

- 1) których szczegółowe parametry i wskaźniki zabudowy są przekroczone w stosunku do ustaleń planu, dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych, które nie powodują dalszego naruszenia tych ustaleń, za wyjątkiem zwiększenia parametrów i wskaźników na skutek zamierzonego docieplenia obiektów budowlanych oraz lokalizacji szybów windowych, klatek schodowych, zewnętrznych schodów, pochylni;
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania, nadbudowę, przebudowę istniejących budynków zlokalizowanych w całości lub we fragmencie pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg a linią zabudowy, z zakazem rozbudowy w obszarze wyznaczonym przez linię rozgraniczającą i linią zabudowy, z zastrzeżeniem uwzględnienia pozostałych ustaleń planu.

§ 21. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Ustala się:

- 1) w zakresie ochrony powietrza – ograniczenie emisji pyłów związanych z wytwarzaniem energii cieplnej oraz z procesami inwestycyjnymi w budownictwie poprzez:
 - a) zwiększenie zasięgu terenów objętych zorganizowanym systemem ciepłowniczym zasilanym z centralnych źródeł,
 - b) dopuszcza się stosowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię słoneczną,
 - c) zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru – za wyjątkiem mikroinstalacji w rozumieniu ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii,
 - d) stosowanie indywidualnych i grupowych systemów grzewczych spełniających wymagania określone w przepisach odrębnych,
 - e) uwzględnienie wymagań „Programu ochrony powietrza dla terenu województwa śląskiego” przyjętego uchwałą Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 r. w tym ograniczeń przyjętych uchwałą Nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r.,
 - f) zakaz stosowania materiałów pyłących (w szczególności żużli energetycznych) do utwardzania docelowych (trwałych) nawierzchni dróg i miejsc postojowych;
- 2) w zakresie ochrony przed hałasem – obowiązek uwzględnienia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska, przy czym:
 - a) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MN** przyjmuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej **MN-U** przyjmuje się jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dla terenu ogrodów działkowych **ZD** przyjmuje się jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 3) w zakresie ochrony wód:
 - a) zakaz prowadzenia gospodarki ściekowej w sposób mogący spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu parametrów określających stan jakości wód powierzchniowych i podziemnych,
 - b) nakaz retencjonowania wód opadowych i roztopowych na terenie działki w przypadku braku możliwości włączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub w przypadku braku możliwości zagospodarowania wód opadowych w ramach działki inwestycyjnej; nakaz nie dotyczy terenów dróg;

4) w zakresie gospodarki odpadami:

- a) nakaz zapewnienia w granicach działki budowlanej miejsca na pojemniki lub kontenery służące do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych,
- b) zakaz lokalizacji usług związanych z gospodarowaniem odpadami, jeśli ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8 nie stanowią inaczej,
- c) zakaz lokalizowania składowisk odpadów oraz zbierania, magazynowania, unieszkodliwiania i odzysku odpadów, jeśli ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8 nie stanowią inaczej,
- d) dopuszcza się tymczasowe zbieranie i magazynowanie odpadów wytworzonych w miejscu i w ramach prowadzonej w granicach terenu **1U-P, 1U-P-N** działalności zgodnej ze wskazanym w ustaleniach planu przeznaczeniem terenu, jeśli ustalenia szczegółowe zawarte w Rozdziale 8 nie stanowią inaczej.

§ 22. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Nakaz zachowania ciągłości terenów zielonych poprzez tworzenie ciągów zieleni od zieleni wysokiej wzdłuż dróg i ulic publicznych poprzez wyznaczone tereny zieleni urządzonej, tereny ogrodów działkowych i strefy zieleni.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 23. Na obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wobec czego nie formułuje się ustaleń dotyczących wymagań wynikających z potrzeb ich kształtowania.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, Obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie.

§ 24. 1. Obszar planu znajduje się częściowo na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWP nr 329 „Bytom”. Granicę i obszar GZWP wyznaczono na załączniku graficznym do niniejszej uchwały.

2. W granicach planu ustala się nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych poprzez stosowanie rozwiązań uniemożliwiających przedostawanie się zanieczyszczeń do gruntu.

3. W obszarze objętym planem zlokalizowane są sieciowe obiekty infrastruktury technicznej – sieci gazowe (w tym podwyższonego średniego ciśnienia), oznaczone za załączniku nr 1 (rysunku planu) do niniejszej uchwały. Wzdłuż sieci gazowych występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, w tym wynikające z przepisów odrębnych. Przy zagospodarowaniu terenów położonych wzdłuż wyżej wymienionych sieciowych obiektów infrastruktury technicznej należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenów planu

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji,
- b) teren infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się usługi towarzyszące wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;

4) ustala się realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego;

5) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 1,2,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
- e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,
 - budynków innych niż mieszkalne, wiat, altan, obiektów małej architektury – dowolna.
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2MN** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji,
- b) teren infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się usługi towarzyszące wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;

4) ustala się realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego;

5) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 1,2,
- d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
- e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,
 - budynków innych niż mieszkalne, wiat, altan, obiektów małej architektury – dowolna,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3MN** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji,

- b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) dopuszcza się usługi towarzyszące wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 5) ustala się realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 1,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - e) geometria dachów:
 - budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,
 - budynków innych niż mieszkalne, wiat, altan, obiektów małej architektury – dowolna,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 28. 1 Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 4) dopuszcza się usługi towarzyszące wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne;
- 5) ustala się realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego;
- 6) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury;
- 7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 1,2,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 12,0 m,
 - e) geometria dachów:

- budynków mieszkalnych: dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,
- budynków innych niż mieszkalne, wiat, altan, obiektów małej architektury – dowolna,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MN-U** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) teren usług;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji,
- b) teren infrastruktury technicznej,
- c) teren garażu,
- d) teren parkingu;

3) przeznaczenie wykluczone:

- a) terenu usług handlu hurtowego,
- b) terenu usług handlu wielkopowierzchniowego;

4) ustala się realizację maksymalnie jednego budynku garażowego wolnostojącego na jeden lokal mieszkalny, z możliwością lokalizacji dodatkowego garażu w bryle budynku mieszkalnego;

5) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury;

6) zakaz lokalizowania funkcji obsługi pojazdów, w tym napraw mechanicznych, serwisowych, blacharsko-lakierniczych, detalingu pojazdów, myjni samochodowych;

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30%,
- b) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 50%,
- c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 1,2,

d) maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m,

e) geometria dachów – dachy płaskie lub dachy dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych maksymalnie 45°,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P** ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren usług,
- b) teren produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) teren komunikacji,
- b) teren infrastruktury technicznej,
- c) teren garażu,
- d) teren parkingu,

- e) teren stacji paliw płynnych;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego.
- 4) zakaz lokalizacji usług związanych z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dopuszcza się lokalizację hoteli robotniczych pod warunkiem nie wprowadzenia ograniczeń na działkach i terenach sąsiednich w wykorzystaniu zgodnym ze wskazanymi w ustaleniach planu przeznaczeniem i przeznaczeniem uzupełniającym;
- 6) dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych służących do obsługi przeznaczenia terenu i nie będących przedmiotem handlu paliwami;
- 7) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury;
- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 2,0,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m,
 - e) geometria dachów: dowolna geometria dachów,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1U-P-N** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji,
 - c) teren niesklasyfikowany.
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji,
 - b) teren infrastruktury technicznej,
 - c) teren garażu,
 - d) teren parkingu,
 - e) teren stacji paliw płynnych;
- 3) zakaz lokalizacji usług związanych z czasowym lub stałym pobytem dzieci i młodzieży;
- 4) dopuszcza się lokalizację stacji paliw płynnych służących do obsługi przeznaczenia terenu i nie będących przedmiotem handlu paliwami.
- 5) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury.
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 2,0,

- d) maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m,
- e) geometria dachów: dowolna geometria dachów,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zbiorniki retencyjne, niecki bioretencyjne, rowy bioretencyjne, infiltracyjne i doprowadzające, urządzenia melioracyjne;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

§ 33. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zbiorniki retencyjne, niecki bioretencyjne, rowy bioretencyjne, infiltracyjne i doprowadzające, urządzenia melioracyjne;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **3ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług,
 - b) teren garaży;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) terenu usług handlu hurtowego,
 - b) terenu usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) dopuszcza się zbiorniki retencyjne, niecki bioretencyjne, rowy bioretencyjne, infiltracyjne i doprowadzające, urządzenia melioracyjne;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury;
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,6,

- d) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
- e) geometria dachów: dowolna geometria dachów,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 35. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **4ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zbiorniki retencyjne, niecki bioretencyjne, rowy bioretencyjne, infiltracyjne i doprowadzające, urządzenia melioracyjne,
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%;

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **5ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się zbiorniki retencyjne, niecki bioretencyjne, rowy bioretencyjne, infiltracyjne i doprowadzające, urządzenia melioracyjne;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie wiat, altan, budynków gospodarczych, obiektów małej architektury;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 25%,
 - c) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - minimalny – 0,01,
 - maksymalny – 0,6,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy – 5,0 m,
 - e) geometria dachów: dowolna geometria dachów,
 - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
- 5) dopuszcza się zbiorniki retencyjne, niecki bioretencyjne, rowy bioretencyjne, infiltracyjne i doprowadzające, urządzenia melioracyjne.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 20 m z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 39. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren drogi dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 11 m do 14 m z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 40. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających od 7 m do 12 m z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 41. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie:
 - a) teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren komunikacji pieszo-rowerowej,
 - b) teren infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających 8 m z lokalnymi poszerzeniami w obrębie skrzyżowań - zgodnie z rysunkiem planu.

DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE

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

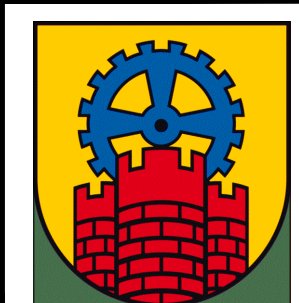
1. Dla wszystkich terenów planu ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

§ 43. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Zabrze.

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

Przewodniczący Rady Miasta Zabrze

mgr Grzegorz Olejniczak



MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE UL. HAGERA I UL. DRZYMAŁY - II ETAP

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/376/26
Rady Miasta Zabrze
z dnia 29 czerwca 2026 r.



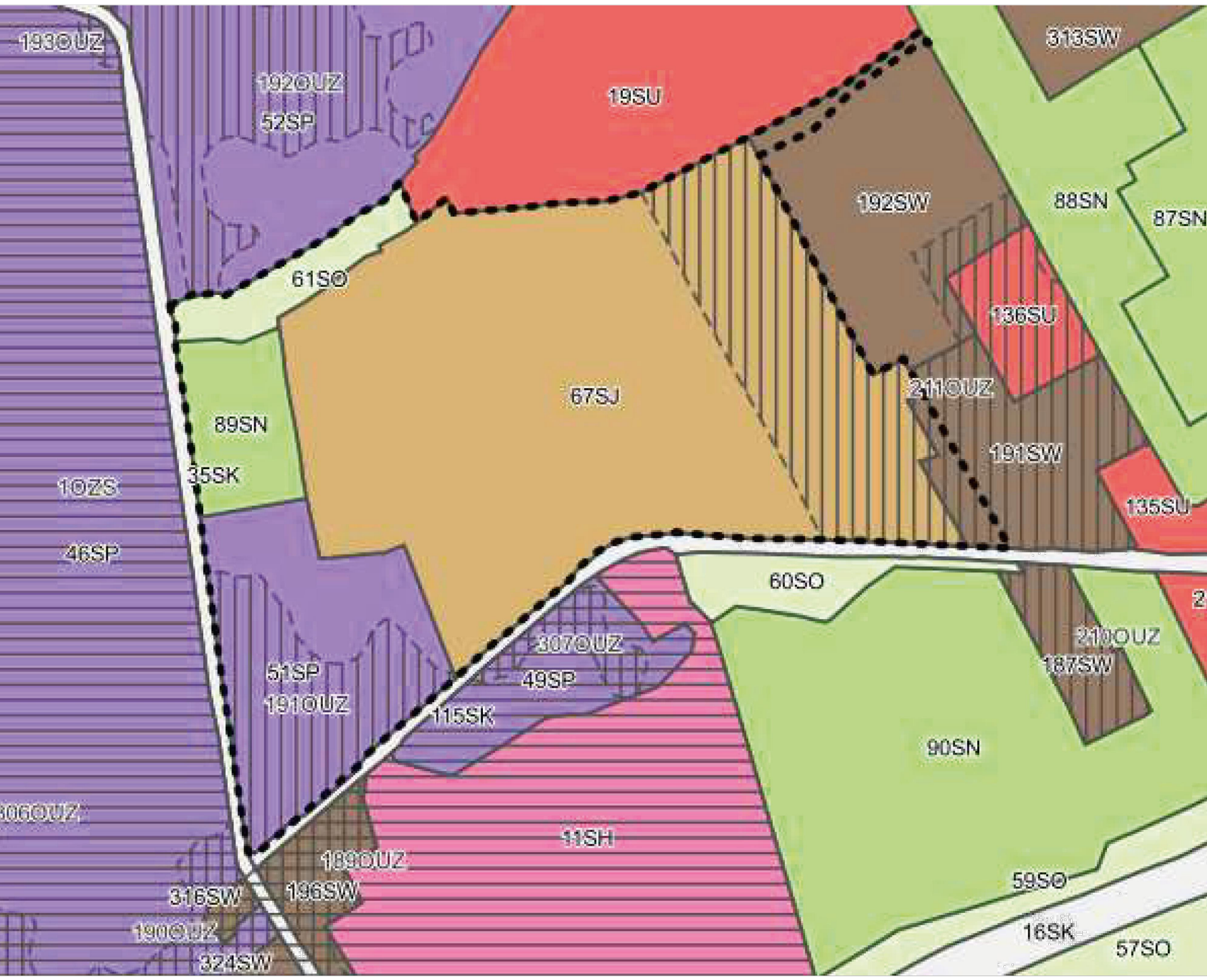
OZNACZENIA GRAFICZNE USTALEŃ PLANU

- Granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
- LINIE REGULACYJNE:**
—— Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
▲▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy
- PRZEZNACZENIE TERENU:**
1MN Symbol dotyczący przeznaczenia terenu
KDD - Teren drogi dojazdowej
KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
U-P - Teren usług lub produkcji
U-P-N - Teren usług lub produkcji lub niesklasyfikowany
ZP - Teren zieleni urządzonej
ZD - Teren ogrodów działkowych
- OZNACZENIA WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**
Główny zbiornik wód podziemnych GZWP nr 329 "Bytom"
- OZNACZENIA INFORMACYJNE**
Sieć wodociągowa
DN 500 PN 1,6 MPa (stal, 1994r.) Sieć gazowa podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 PN 1,6 MPa
DN 500 PN 1,6 MPa (stal, 2003r.) Sieć gazowa podwyższonego średniego ciśnienia DN 500 PN 1,6 MPa



Układ współrzędnych: EPSG2177 (ZONE 6)
Źródło pochodzenia materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego:
- identyfikator P.2478.2015.1
- licencja nr WG-1.6642.1.89.2026_2478_P

WYRYS Z PLANU OGÓLNEGO MIASTA ZABRZE
UCHWAŁA NR XXXIV/353/26 RADY MIASTA ZABRZE
Z DNIA 29 KWIEŚNIA 2026 ROKU



- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- SW STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ
SJ STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ
SP STREFA GOSPODARCZA
SN STREFA ZIELENI I REKREACJI
SO STREFA OTWARTA
OZ OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXVII/376/26

Rady Miasta Zabrze

z dnia 29 czerwca 2026 r.

Rada Miasta Zabrze
rozstrzyga w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do
publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów
położonych w rejonie ul. Hagera i ul. Drzymały – II 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 2026 roku poz. 538 z późn. zm.)

Rada Miasta Zabrze postanawia:

§ 1. Rozstrzygnąć w sprawie następujących uwag złożonych w czasie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które miało miejsce w dniach od 27.03.2026 r. do 27.04.2026 r. z terminem składania uwag do 12 maja 2026 r:

- 1) **Uwaga nr 1** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: teren 1U-P-N; wniesiono o zmianę oznaczenia „U-P-N” na „N”.

Uwaga złożona przez Spółkę z o.o.

Uwaga nieuwzględniona gdyż w wyniku analizy oraz opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej jest ona niezasadna, ponieważ planowane funkcje przeznaczenia terenu w planie można określić symbolami, zdefiniowanymi w rozporządzeniu klasami „U” i „P”. Symbol „N” przeznaczony jest wyłącznie dla terenów niesklasyfikowanych w rozporządzeniu.

- 2) **Uwaga nr 2** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: cały obszar planu; wniesiono o odstąpienie od zapisu o bezwzględnym nakazie lokalizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody i wprowadzenie mniej ostrych zapisów uwzględniających względy możliwości technicznych sieci.

Uwaga złożona przez Spółkę z o.o.

Uwaga uwzględniona wprowadzono zapis o docelowym zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

- 3) **Uwaga nr 3** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: cały obszar planu; wniesiono o dopuszczenie odprowadzania ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub umożliwienie innych rozwiązań w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.

Uwaga złożona przez Spółkę z o.o.

Uwaga uwzględniona wprowadzono zapis o dopuszczeniu, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarnych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

- 4) **Uwaga nr 4** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: cały obszar planu; ustalenia planu: § 21 pkt.4 lit. b) i c); wniesiono o zmianę w tekście planu, polegającą na odniesieniu do rozdziału „8”.

Uwaga złożona przez Spółkę z o.o.

Uwaga uwzględniona wprowadzono zmianę w tekście planu, polegającą na odniesieniu do rozdziału „8”.

- 5) **Uwaga nr 5** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: teren 1MN-U; wniesiono o ograniczenie rodzaju usług do: ”handel detaliczny, gastronomia, zdrowie, sport, edukacja, biurowe”.

Uwaga złożona przez Spółkę z o.o.

Uwaga nieuwzględniona gdyż dotyczy ona również nieruchomości innych właścicieli w tym własności osób fizycznych.

- 6) **Uwaga nr 6** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: teren 1U-P-N; wniesiono o zmianę oznaczenia „U-P-N” na „N”.

Uwaga złożona przez Spółkę z o.o.

Uwaga nieuwzględniona gdyż w wyniku analizy oraz opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno Architektonicznej jest ona niezasadna, ponieważ planowane funkcje przeznaczenia terenu w planie można określić symbolami, zdefiniowanymi w rozporządzeniu klasami „U” i „P”. Symbol „N” przeznaczony jest wyłącznie dla terenów niesklasyfikowanych w rozporządzeniu.

- 7) **Uwaga nr 7** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: cały obszar planu; wniesiono o odstąpienie od zapisu o bezwzględnym nakazie lokalizacji hydrantów do intensywnego czerpania wody i wprowadzenie mniej ostrych zapisów uwzględniających względy możliwości technicznych sieci.

Uwaga złożona przez Spółkę z o.o.

Uwaga uwzględniona wprowadzono zapis o docelowym zaopatrzeniu w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

- 8) **Uwaga nr 8** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: teren 1 MN i 1MN-U; wniesiono o dopuszczenie odprowadzania ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub umożliwienie innych rozwiązań w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do sieci kanalizacyjnej.

Uwaga złożona przez Spółkę z o.o.

Uwaga uwzględniona wprowadzono zapis o dopuszczeniu, do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków sanitarnych zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

- 9) **Uwaga nr 9** w rozstrzygnięciu Prezydenta Miasta Zabrze; oznaczenie nieruchomości: cały obszar planu; ustalenia planu: §21 pkt.4 lit.b) i c); wniesiono o zmianę w tekście planu, polegającą na odniesieniu do rozdziału „8”.

Uwaga złożona przez Spółkę z o.o.

Uwaga uwzględniona wprowadzono zmianę w tekście planu, polegającą na odniesieniu do rozdziału „8”.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXVII/376/26

Rady Miasta Zabrze

z dnia 29 czerwca 2026 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 2026 roku poz. 538), w oparciu o „Prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w rejonie ul. Hagera i ul. Drzymały – II etap”.

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 XXXVII/376/26

Rady Miasta Zabrze

z dnia 29 czerwca 2026 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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę