



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 31 października 2012 r.

Poz. 4324

UCHWAŁA NR XXVIII/405/12 RADY MIASTA ZABRZE

z dnia 17 września 2012 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowego przy węźle Al. Korfantego z drogą nr4 w Zabrze

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 roku nr 142 poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 roku poz.647) oraz w związku z uchwałą nr XXXII/410/08 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 17 listopada 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowego przy węźle Al. Korfantego z drogą nr 4 w Zabrzu, po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu miejscowego z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Zabrze uchwalonego w dniu 4 lipca 2011r. (uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu), na wniosek Prezydenta Miasta Zabrze

Rada Miasta Zabrze

uchwała

zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod nazwą: Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowego przy węźle Al. Korfantego z drogą nr4 w Zabrzu

DZIAŁ I.

USTALENIA WPROWADZAJĄCE

§ 1. 1. Ustalenia wprowadzające obowiązują na całym obszarze zmiany planu miejscowego.

Rozdział 1.

Przepisy wstępne

§ 2. 1. Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar położony w dzielnicy „osiedle Mikołaja Kopernika” i oznaczony w dotychczasowym miejscowym planie symbolami 3UZP,1KS,5Tg. Obszar zmiany planu położony jest między ulicą Macieja Mielżyńskiego, Al. Korfantego i Al. Jana Nowaka- Jeziorańskiego /DK nr88 - dawna DK nr4/.

2. Ustaleniami zmiany planu są:

- 1) tekst zmiany planu, stanowiący niniejszą uchwałę Rady Miasta Zabrze,
- 2) załącznik nr 1 - stanowiący rysunek zmiany planu, wykonany na aktualnej mapie ewidencyjnej w skali 1 : 2000, wraz z wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Zabrze uchwalonego w dniu 4 lipca 2011 roku (uchwała Nr XII/126/11 Rady Miejskiej w Zabrzu) z naniesionymi granicami opracowania zmiany planu miejscowego.

3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Miasta Zabrze dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszej zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu.
- 2) 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,

§ 3. 1. Zmianę planu sporządza się w szczególności w celu określenia nowych zasad sposobu zagospodarowania terenu oraz umożliwienia lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

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

a) **DZIAŁ I: USTALENIA WPROWADZAJĄCE**

- Rozdział 1:Przepisy wstępne
- Rozdział 2:Definicje

b) **DZIAŁ II: USTALENIA PLANU**

- 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
- Rozdział 6:Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz rozmieszczenia inwestycji celu publicznego
- Rozdział 7: Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
- Rozdział 8:Ustalenia przeznaczenia terenu

c) **DZIAŁ III: USTALENIA STREF**

d) **DZIAŁ IV: USTALENIA KOŃCOWE**

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

- 1) granicę opracowania zmiany planu,
- 2) linię rozgraniczającą teren - linia ta pokrywa się z granicą opracowania zmiany planu,
- 3) symbol jednostki funkcjonalnej planu, wskazujący na podstawowe przeznaczenie terenu,
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – określają nieprzekraczalne granice dopuszczenia zabudowy budynkami.

3. Rysunek zmiany planu, poza oznaczeniami ustaleń o których mowa w ust.2 zawiera oznaczenia informacyjne nie stanowiące prawa miejscowego:

- 1) linie i symbole sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) istniejące budynki, nazwy ulic itp.

**Rozdział 2.
Definicje**

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Zabrze o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar o którym mowa w §2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

- 3) **tekście zmiany planu** – należy przez to rozumieć część tekstową zmiany planu stanowiącą jego integralną część i zawierającą zawarte w formie opisowej ustalenia dotyczące obszaru objętego uchwałą;
- 4) **rysunku zmiany planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą jego integralną część będącą załącznikiem nr1 do niniejszej uchwały i składającą się z planszy podstawowej sporządzonej w skali 1: 2000;
- 5) **obszarze zmiany planu** – należy przez to rozumieć obszar znajdujący się w granicach niniejszej zmiany planu;
- 6) **inwestorze** – należy przez to rozumieć osobę prawną lub fizyczną ubiegającą się o wydanie stosownych zezwoleń budowlanych w oparciu o prawo budowlane;
- 7) **inwestycji** – należy przez to rozumieć przedmiot wystąpienia o pozwolenia na przewidziane prawem roboty budowlane;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć ustanowione i obowiązujące przepisy ustaw i innych aktów prawnych obowiązujące na dzień uchwalenia planu;
- 9) **jednostce funkcjonalnej planu** – należy przez to rozumieć obszar, ograniczony liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu o odrębnie nadanym symbolu, zawierającym symbol oznaczający jego podstawowe przeznaczenie;
- 10) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków istniejących i projektowanych, liczonej w poziomie terenu po zewnętrznym obrysie murów;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć wskazane w treści ustaleń planu określenie przeznaczenia terenu wskazujące na sposób użytkowania nieruchomości i znajdujących się lub projektowanych na niej obiektów. Przeznaczenie podstawowe nie wymienione w ustaleniach uważa się za niedopuszczalne, o ile inne ustalenia nie regulują tego inaczej;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć występujące łącznie z przeznaczeniem podstawowym inne przeznaczenie wskazane w ustaleniach planu dotyczące sposobu użytkowania nieruchomości i znajdujących się lub projektowanych na niej obiektów;
- 13) **powierzchni przeznaczenia podstawowego** – należy przez to rozumieć sumę wszystkich powierzchni we wszystkich obiektach istniejących lub projektowanych, znajdujących się na działce budowlanej, o wyznaczonym w ustaleniach planu przeznaczeniu podstawowym wraz z terenem przynależnym temu przeznaczeniu. Powierzchnię przeznaczenia podstawowego oblicza się jako sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku użytkowanych przez wskazane w ustaleniach przeznaczenie podstawowe, mierzonych po wewnętrznym obrysie przegród zewnętrznych budynku na poziomie podłogi, bez pomniejszenia o powierzchnię przekroju poziomego konstrukcji i przegród wewnętrznych, lecz z powiększeniem o powierzchnię antresoli, jeżeli występują one na tych kondygnacjach. Powierzchnia podstawowego przeznaczenia obejmuje też pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne związane z jej użytkowaniem. W obiektach wielofunkcyjnych o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym, w których pomieszczenia pomocnicze, gospodarcze i techniczne są użytkowane wspólnie, powierzchnie tych pomieszczeń wlicza się jednorazowo do powierzchni przeznaczenia podstawowego. Powierzchnia przeznaczenia podstawowego stanowi jedyny i podstawowy parametr do obliczenia dopuszczalnej ilości powierzchni przeznaczenia uzupełniającego;
- 14) **powierzchni przeznaczenia uzupełniającego** – należy przez to rozumieć sumę wszystkich powierzchni użytkowanych zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem uzupełniającym we wszystkich obiektach istniejących i projektowanych, znajdujących się na działce budowlanej, w granicach jednostki funkcjonalnej planu dla której:
 - a) limity ilości powierzchni przeznaczenia uzupełniającego nie dotyczą:
 - infrastruktury technicznej, o ile wynika to z branżowych uwarunkowań technicznych oraz infrastruktury komunikacyjnej,
 - zieleni innej, izolacyjnej, urządzonej.
- 15) **urządzeniach reklamowych** – należy przez to rozumieć wszelkiego rodzaju kształtu i wielkości nośniki treści reklamowych i informacyjnych nie będących znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach

lub znakiem informującym o obiektach użyteczności publicznej ustawionym przez gminę, lokalizowanych w jakiegokolwiek materialnej formie wraz z elementami konstrukcyjnymi i zamocowaniami będących konstrukcjami samodzielnymi lub montowanych na zewnętrznych elementach innych obiektów budowlanych.

16) **zieleni wysokiej** – należy przez to rozumieć drzewa lub krzewy o wysokości dojrzałej formy powyżej 2,00m od poziomu terenu, występujące pojedynczo lub w grupie. Grupy zieleni o wysokości powyżej 2,00m znajdujące się od siebie w odległości nie większej niż 5,00m od rzutu korony stanowią jeden kompleks zieleni wysokiej;

17) **zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć drzewa lub krzewy o wysokości dojrzałej formy do 2,00m od poziomu terenu, występujące pojedynczo lub w grupie;

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

a) wysokość budynków,

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

19) **miejsca postojowe** – 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 ulic.

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

1) **tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;

2) **usługi handlu** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako handel detaliczny i hurtowy;

3) **usługi administracji** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowanych jako administracja publiczna i obrona narodowa, organizacje i zespoły eksterytorialne, ochrona przeciwpożarowa;

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

5) **usługi turystyki** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako świadczenie usług turystyki w tym w budynkach zamieszkania zbiorowego i na polach kempingowych, w tym usługi organizatorów turystyki, pośredników i agencji turystycznych;

6) **usługi gastronomii** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako usługi związane z wyżywieniem (restauracje, bary, ruchome i stałe placówki gastronomiczne, itp.);

7) **usługi inne** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako usługi w zakresie informacji w tym informacji elektronicznej, finansów i ubezpieczeń, obsługi rynku nieruchomości, zatrudnienia, usług detektywistycznych i ochroniarskich, utrzymania porządku w budynkach i zagospodarowaniu terenów, oraz usługi biurowe i inne wspomagające prowadzenie działalności gospodarczej itp.;

8) **usługi towarzyszące** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów związanych bezpośrednio z istniejącym lub planowanym przeznaczeniem podstawowym wskazanym w ustaleniach planu, realizowane jako usługi prawnicze, rachunkowo – księgowo i doradztwa podatkowego, usługi w zakresie architektury i inżynierii oraz związanego z nią doradztwa technicznego, pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, reklamy, fotografii, usługi tłumaczenia i nauki języków obcych, usługi organizatorów turystyki, pośredników i agentów turystycznych, opieka dzienna nad dziećmi, pozaszkolne formy edukacji artystycznej, sportowej, praktyki lekarskie i związane z opieką zdrowotną, usługi fizjoterapeutyczne, usługi paramedyczne, naprawa i konserwacja komputerów i sprzętu komunikacyjnego i innych artykułów użytku osobistego i domowego, fryzjerstwo i kosmetyka;

9) **składy i magazyny** - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu i obiektów realizowane jako centra logistyczne, działalność pocztowa i kurierska, tereny i obiekty realizowane jako działalność wspomagającą

przewozy komunikacją samochodową np: stacje paliw, stacje obsługi samochodów, salony sprzedaży samochodów, usługi pomocy drogowej itp. oraz przeznaczenie terenu pod budynki garażowe lub miejsca postojowe na pojazdy samochodowe;

- 10) **infrastruktura techniczna** – 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 sieci sanitarne, wody opadowe, a także instalacje oświetlenia terenu oraz inne instalacje mogące służyć realizacji wskazanego przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego;
- 11) **infrastruktura komunikacyjna** – należy przez to rozumieć system komunikacji obejmujący wydzielone lub nie wydzielone liniami rozgraniczającymi obiekty i urządzenia obejmujące: publiczne i niepubliczne ulice, dojścia, dojazdy, przyjezdniowe zatoki, miejsca postojowe i przystankowe, przyuliczne i samodzielne chodniki, ścieżki rowerowe i pieszo – rowerowe, ciągi pieszo – jezdne, oświetlenie uliczne, instalacje regulacji i bezpieczeństwa ruchu i inne urządzenia i obiekty służące obsłudze ruchu pojazdów i pieszych;
- 12) **zieleń urządzona** – należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleń wysoką i niską, istniejącą i projektowaną, stanowiącą element kompozycji architektonicznej lub kompozycji urbanistycznej terenu i obejmującą poza zielenią: aleje spacerowe, obiekty małej architektury oraz urządzenia i obiekty rekreacji i wypoczynku, w tym boiska bez trybun. Zieleń urządzona może mieć charakter:
 - a) **zieleń urządzona parkowa** obejmującej takie obiekty jak: obiekty małej architektury, ciągi spacerowe, miejsca do siedzenia, miejsca piknikowe, trawniki, itp.;
 - b) **zieleń urządzona rekreacyjna** obejmującej takie obiekty małej architektury jak: małe boiska, ścieżki zdrowia itp.; o przewodze otwartych terenów zieleni niskiej i trawników;
- 13) **zieleń izolacyjna** – należy przez to rozumieć teren obejmujący zieleń wysoką i niską, istniejącą i projektowaną, stanowiącą zwarty kompleks o funkcjach bariery akustycznej, optycznej, przeciwichemicznej i przeciwpylowej, oddzielającej teren, na którym może zaistnieć emisja zanieczyszczeń lub innych uciążliwości od terenów dla których taka emisja powodowałaby ograniczenia w sposobie użytkowania zgodnie z wyznaczonym przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym;
- 14) **zieleń inna** – należy przez to rozumieć zieleń wysoką i niską nie zaliczoną do innych definiowanych rodzajów zieleni.

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

DZIAŁ II. USTALENIA PLANU

§ 6.1. Teren jednostki funkcjonalnej planu może być zagospodarowany zgodnie ze wskazanym w przeznaczeniu terenu, przeznaczeniem podstawowym lub łącznie z przeznaczeniem uzupełniającym.

2. Wprowadzenie uzupełniającego przeznaczenia terenu jest dopuszczalne wówczas, gdy na przedmiotowej działce budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny występuje lub ma być wprowadzony sposób użytkowania zgodny z wyznaczonym w planie przeznaczeniem podstawowym.

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 i w tekście planu podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) . **UC** – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², tereny usług handlu, tereny składów i magazynów.

§ 7. Elementy zagospodarowania przestrzennego wymagające ochrony, ukształtowania i rewaloryzacji

1. Elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ochrony:

- 1) dla terenów zieleni poprzez ograniczenie ich degradacji i zaniedbania.

2. Elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania:

- 1) dla zabudowy projektowanej poprzez określenie zasad zagospodarowania przestrzeni;
- 2) dla infrastruktury komunikacyjnej poprzez:
 - a) zapewnienia obsługi wyznaczonych w planie terenów;
 - b) określenie standardów określających minimalne potrzeby dla ilości miejsc postojowych.
- 3) dla urządzeń reklamowych, znaków i innych elementów informacji wizualnej poprzez ustalenie warunków dla wprowadzania jednorodnego charakteru pod względem formy plastycznej, kształtu i rozwiązań technicznych urządzeń reklamowych i innych elementów nośnych wizualnej informacji.

3. Elementy zagospodarowania przestrzennego, które wymagają rewaloryzacji:

- 1) dla systemu kanalizacyjnego po przeprowadzeniu inwentaryzacji istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz oceny jej stanu technicznego poprzez określenie przydatności tej sieci do obsługi stanu istniejącego oraz możliwości wykorzystania do obsługi terenu.

§ 8. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

- 1) minimalna wielkość nowo wydzielonych działek na terenie oznaczonym symbolem UC wynosi 1000m²,
- 2) minimalna szerokości frontów nowo wydzielonych działek na terenie oznaczonym symbolem UC wynosi 18m,
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – 60° ÷ 90°.

2. W granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się granic obszarów wymagających scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 3.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury komunikacyjnej Standardy komunikacyjne

§ 9. 1. Realizacja przeznaczenia podstawowego oraz uzupełniającego wymaga zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych. Ustala się nakaz zapewnienia minimum:

- 1) dla terenów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² oraz terenów usług handlu – 2 miejsca na każde rozpoczęte 100m² powierzchni sprzedaży,
- 2) dla usług towarzyszących – 1 miejsce na każde rozpoczęte 100m² powierzchni liczonej jak powierzchnia przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego,
- 3) dla usług administracji – 1 miejsce na 2 zatrudnionych,
- 4) dla usług turystyki, gastronomii:
 - a) dla hoteli i innych obiektów noclegowych – 1 miejsce na 3 miejsca noclegowe,
 - b) dla restauracji, barów, stołówek, stałych placówek gastronomicznych – 1 miejsce na 4 użytkowników,
 - c) dla pozostałych obiektów zgodnych z przeznaczeniem wskazanym w pkt 4 i nie wymienionych powyżej, za wyjątkiem ruchomych placówek gastronomicznych – 1 miejsce postojowe na 10 użytkowników, lecz nie mniej niż 10,
- 5) dla usług innych, składów i magazynów – 1 miejsce postojowe na 5 zatrudnionych,
- 6) dla usług nauki i techniki – 1 miejsce na 2 zatrudnionych.

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

3. Ilość miejsc postojowych wg zasad określonych w **ust. 1 i 2** należy zapewnić na działce budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny, w granicach jednostki funkcjonalnej planu.

4. Miejsca postojowe wyznaczone wg zasad określonych w **ust.1 pkt. 1, 2, 3, 4 lit. b** są zorganizowane jako miejsca postojowe ogólnodostępne.

5. Co najmniej 10%, lecz nie mniej niż 1 stanowisko, wyznaczonych ogólnodostępnych miejsc postojowych powinno być dostosowanych do potrzeb osób niepełnosprawnych i w czytelny sposób oznaczonych.

6. Dla miejsc postojowych wyznaczanych wg zasad określonych w **ust.1 pkt.4 lit. a, c** należy wyznaczyć co najmniej 10% wymaganych miejsc jako miejsc postojowych ogólnodostępnych lecz nie mniej niż 5 stanowisk.

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

8. W obiektach istniejących lub realizowanych na podstawie decyzji o pozwoleniu na budowę uprawomocnionych przed wejściem w życie niniejszego planu wskazane w **ust.1** minimalne ilości miejsc postojowych należy traktować jako możliwe do zastosowania.

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

- 1) bezpośredni dostęp do wydzielonych liniami rozgraniczającymi ulic publicznych,
- 2) pośrednio poprzez wyznaczenie dojścia i dojazdu.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Zapisane w ustaleniach planu parametry sieci uzbrojenia technicznego, takie jak, średnice rurociągów, napięcie linii elektroenergetycznych i tym podobne, należy traktować jako orientacyjne i nie są to wielkości wiążące w postępowaniach administracyjnych dla nowych sieci oraz modernizacji sieci istniejących.

2. Dopuszcza się możliwość zmiany lokalizacji istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 11. System zaopatrzenia w wodę

1. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w wodę:

- 1) nakaz pokrycia zapotrzebowania na wodę z miejskiej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się zachowanie układu istniejącej sieci wodociągowej,
- 3) dopuszcza się prowadzenie nowych odcinków sieci wodociągowych na terenie objętym opracowaniem jeśli wynikać to będzie z konieczności pokrycia wzrostu zapotrzebowania na wodę.

§ 12. System odprowadzenia ścieków

1. Ustalenia dotyczące systemu odprowadzania ścieków:

- 1) nakaz stosowania rozdzielczego systemu kanalizacyjnego, z odprowadzeniem ścieków sanitarnych do oczyszczalni ścieków Śródmieście a wód deszczowych do istniejącej miejskiej kanalizacji deszczowej lub poprzez separatory wstępnego podczyszczania ścieków, do cieków powierzchniowych,
- 2) nakaz poddania procesowi podczyszczania wód opadowych z terenów parkingów przed wprowadzeniem tych ścieków do kanalizacji deszczowej bądź ziemi (zgodnie z odrębnymi przepisami),
- 3) dopuszcza się zachowanie przebiegów istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
- 4) dopuszcza się prowadzenie nowej sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

§ 13. System zaopatrzenia w gaz

1. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się dostawę gazu siecią gazową średnio i niskoprężną zasilaną z systemu gazowniczego,
- 2) dopuszcza się realizację nowej sieci gazownicznej dla zaopatrzenia w gaz odbiorców, zgłaszających takie zapotrzebowanie,
- 3) dopuszcza się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowych gazu w miejscach nie wyznaczonych w planie pod takie zainwestowanie.

§ 14. System zaopatrzenia w ciepło

1. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w ciepło:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej sieci ciepłowniczej,
- 2) dopuszcza się zachowanie przebiegów istniejącej sieci ciepłowniczej,
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych źródeł ciepła (kotłowni), z wykorzystaniem ekologicznych paliw.

§ 15. System zaopatrzenia w energię elektryczną

1. Ustalenia dotyczące systemu zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się zachowanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych,
- 2) dopuszcza się prowadzenie nowych linii elektroenergetycznych,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń związanych z zasilaniem energią elektryczną na terenach nie wyznaczonych w planie pod takie zagospodarowanie.

Rozdział 5.

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

§ 16. 1. Na terenie objętym zmianą planu nie występują tereny i obiekty zaliczone do ochrony jako dobra kultury współczesnej oraz wymagające ochrony konserwatorskiej.

Rozdział 6.

§ 17. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Przestrzeń publiczną stanowią częściowo lub w całości tereny o przeznaczeniu podstawowym i uzupełniającym:

- 1) tereny o przeznaczeniu :
 - a) tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - b) tereny usług handlu,
 - c) obsługi komunikacji samochodowej,
 - d) usług towarzyszących,
 - e) usług administracji,
 - f) usług nauki i techniki,
 - g) usług turystyki,
 - h) usług gastronomii,
 - i) usług innych,
 - j) zieleni urządzonej, izolacyjnej i innej.
- 2) ogólnodostępne place i miejsca postojowe,
- 3) ciągi piesze, rowerowe i pieszo – rowerowe, dojścia i dojazdy.

2. Zasady kształtowania zagospodarowania terenów przestrzeni publicznych:

- 1) nakaz przestrzegania zasady zapewnienia dostępności w korzystaniu z przestrzeni publicznej dla osób niepełnosprawnych w tym w ramach wyznaczonych ogólnodostępnych miejsc postojowych należy przeznaczyć dla osób niepełnosprawnych, i w czytelny sposób oznaczyć, co najmniej 10% miejsc, lecz nie mniej niż 1 stanowisko,
- 2) nakaz stosowania, akcentów plastycznych i oświetlenia w sposób nawiązujący do otoczenia oraz przestrzegania zasady segregacji ruchu pieszego i kołowego,

3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń technicznych, urządzeń reklamowych i zieleni.

3. Zasady umieszczania w przestrzeni publicznej obiektów małej architektury, nośników reklamowych, znaków i innych elementów informacji wizualnej:

- 1) nakaz zachowania jednorodnego charakteru elementów nośnych dla wizualnej informacji, w tym urządzeń reklamowych,
- 2) dopuszcza się lokalizację elementów reklamowych i informacyjnych w pasach drogowych oraz obszarach przyległych do nich. Przy sytuowaniu tych elementów należy stosować przepisy odrębne.

4. Zasady umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń technicznych:

- 1) nakaz lokalizacji niezbędnych urządzeń technicznych w sposób nie kolidujący z walorami estetycznymi przestrzeni publicznej oraz w sposób nie ograniczający możliwości użytkowania terenu.

5. Zasady umieszczania w przestrzeni publicznej zieleni:

- 1) dopuszcza się umieszczanie zieleni wysokiej i niskiej tworzącej wnętrza urbanistyczne,
- 2) dopuszcza się stosowanie zieleni niskiej lub wysokiej jako elementu oznaczenia granicy nieruchomości lub różnych sposobów zagospodarowania terenu. Dopuszcza się stosowanie w/w kształtowania przestrzeni publicznych dla terenów nie będących tymi terenami.

Rozdział 7.

Zasady dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 18. 1. Zasady określone w niniejszym paragrafie od dnia obowiązywania niniejszej zmiany planu nie ograniczają możliwości zagospodarowania terenu zgodnie ze wskazanymi w planie podstawowym lub uzupełniającym przeznaczeniem terenu.

2. O ile ustalenia planu nie stanowią inaczej – do czasu docelowego zagospodarowania dopuszcza się zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania istniejących obiektów i terenów.

Rozdział 8.

Ustalenia przeznaczenia terenu

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu:

- 1) symbol terenu: UC
- 2) określenie przeznaczenia terenu:

a) przeznaczenie podstawowe:

- tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²;
- usługi handlu;
- składy i magazyny.

b) przeznaczenie uzupełniające:

- usługi towarzyszące;
- usługi administracji;
- usługi nauki i techniki;
- usługi turystyki;
- usługi gastronomii;
- usługi inne;
- zieleń urządzona;
- zieleń izolacyjna;
- zieleń inna;

- infrastruktura techniczna;
- infrastruktura komunikacyjna.

2. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) zakaz stosowania ogrodzeń pełnych i z prefabrykowanych przęseł betonowych;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie budynków bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną i w odległości 1,5m od granicy z sąsiednią działką budowlaną,
- 3) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, urządzeń reklamowych,
- 4) dopuszcza się aby tereny zieleni nie musiały stanowić zieleni ogólnodostępnej.

3. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakaz lokalizowania składowisk odpadów i unieszkodliwiania odpadów,
- 2) zakaz zbierania i odzysku odpadów niebezpiecznych,
- 3) zakaz realizacji usług i działalności, które mogą powodować emisję do środowiska naturalnego w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń tych emisji, poza terenem do którego inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) zakaz lokalizacji inwestycji powodującej przekroczenie standardów jakości środowiska właściwych dla wskazanego w ustaleniach przeznaczenia terenu,
- 5) nakaz ochrony wód powierzchniowych i podziemnych,
- 6) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania ekologicznych nośników energii, nowoczesnych urządzeń i technologii dot. nowych przedsięwzięć;
 - b) zakaz realizacji usług i wszelkich działalności, które mogą powodować emisję substancji do powietrza w stopniu przekraczającym dopuszczalne wartości stężeń tych substancji w powietrzu, określone w przepisach odrębnych.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia zabudowy:
 - a) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70% powierzchni działki,
 - b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej.
- 2) linia zabudowy:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy - linie zabudowy wyznaczono na załączniku graficznym nr1:
 - 45 m od krawędzi jezdni Al. Jana Nowaka – Jeziorańskiego /DK88/,
 - 30m od krawędzi jezdni węzła komunikacyjnego łączącego Al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego /DK88/ z Al. Wojciecha Korfantego,
 - 25 m od krawędzi jezdni Al. Wojciecha Korfantego i ulicy Macieja Mielżyńskiego.
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – 25,00m;
- 4) geometria dachu:
 - a) dopuszcza się dowolną geometrię dachów.
- 5) nakaz zaprojektowania i zrealizowania liczby miejsc postojowych dla samochodów, wynikającej z charakteru funkcjonalno-użytkowego inwestycji wg ustaleń §9.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji :

- 1) obsługa komunikacyjna: od istniejącej ulicy Macieja Mielżyńskiego i Al. Wojciecha Korfantego.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej zasilanej z miejskiego systemu wodociągowego o średnicy Ø225 mm oraz wodociągu o średnicy Ø160 mm,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych istniejącą na terenie opracowania kanalizacją sanitarną do miejskiego kolektora ścieków sanitarnych o średnicy Ø800 mm, który odprowadza ścieki do miejskiej oczyszczalni Śródmieście,
- 3) dopuszcza się zachowanie przepompowni ścieków i kanału tłoczego dla odprowadzenia ścieków sanitarnych (z budynku OBI),
- 4) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z istniejącej miejskiej sieci ciepłowniczej oraz z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem ekologicznych paliw (gazu, energii elektrycznej bądź innych),
- 5) dopuszcza się zasilanie w gaz z miejskiej sieci gazowniczej,
- 6) dopuszcza się budowę stacji redukcyjno-pomiarowych,
- 7) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących linii kablowych średnich i napięć 20kV,
- 8) dopuszcza się zachowanie lokalizacji istniejących stacji transformatorowych sN/nN.

7. Ustalenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego:

- 1) stawka wynosi 30%.

**DZIAŁ III.
USTALENIA STREF**

§ 20. 1. Obszar zmiany planu znajduje się w całości na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych – GZWPnr 330 w związku z powyższym: wprowadza się nakaz ochrony wód podziemnych i powierzchniowych poprzez uregulowanie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami oraz likwidację istniejących źródeł zanieczyszczeń.

**DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE**

§ 21. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Zabrzu.

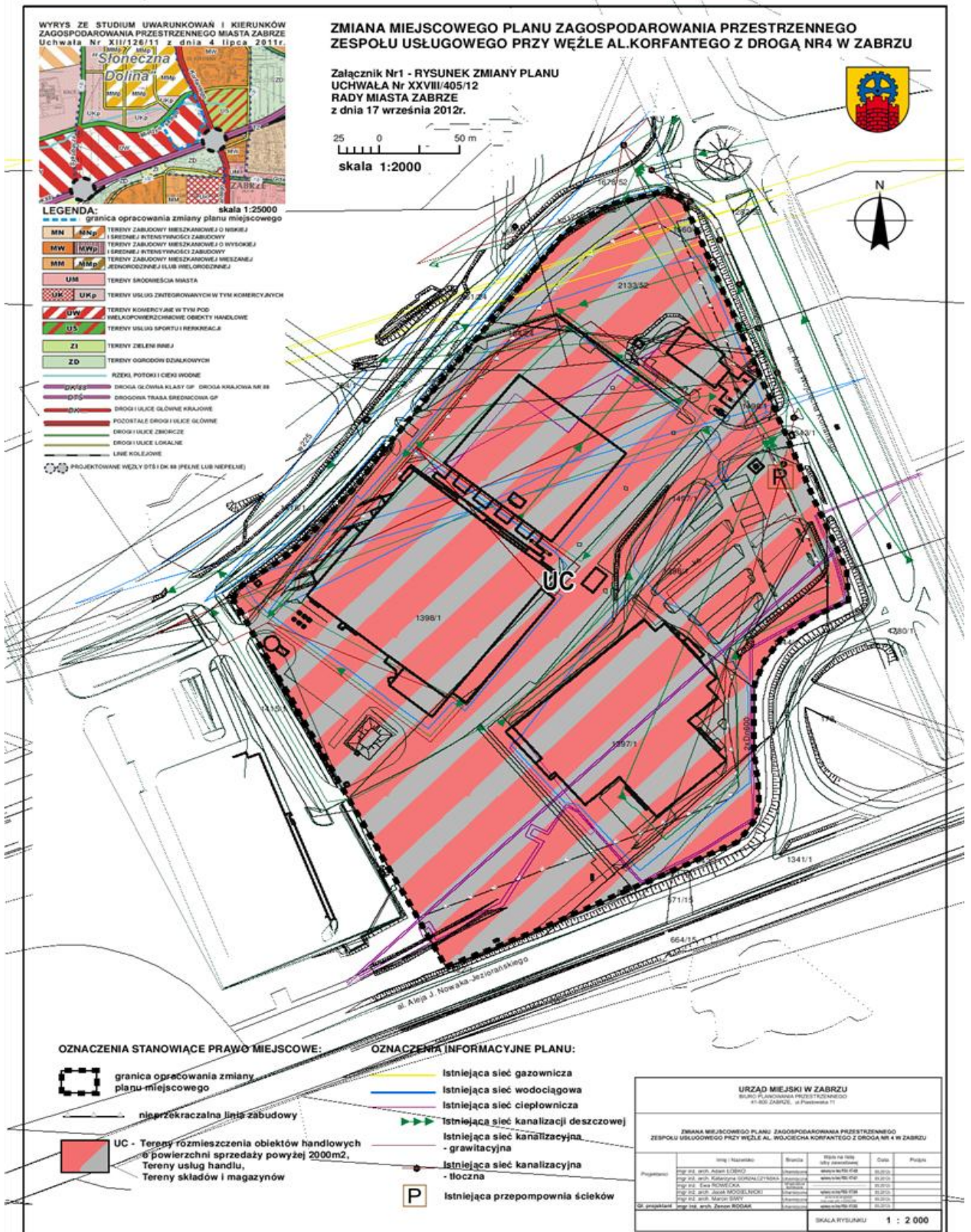
2. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

3. Dla terenu objętego niniejszą zmianą planu traci moc uchwała Nr IV/41/98 Rady Miejskiej w Zabrzu z dnia 14 grudnia 1998r.

4. Uchwałę powierza się do wykonania Prezydentowi Miasta Zabrze.

Przewodniczący Rady Miasta
Zabrze

mgr Marian Czochara



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/405/12
Rady Miasta Zabrze
z dnia 17 września 2012r.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 roku poz.647)

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA ZABRZE W SPRAWIE ROZPATRZENIA UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO ZESPOŁU
USŁUGOWEGO PRZY WĘŻLE AL. KORFANTEGO Z DROGĄ NR4 W ZABRZU**

§ 1. Działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 roku poz.647), mając na uwadze brak złożonych uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Rada Miasta Zabrze stwierdza brak potrzeby rozpatrzenia w przedmiotowej sprawie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/405/12
Rady Miasta Zabrze
z dnia 17 września 2012r.

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2012 roku poz.647), w oparciu o "Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zespołu usługowego przy węźle Al. Korfantego z drogą nr4 w Zabrzu"

**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 zmianą planu dopuszcza się lokalizację, zmiany 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 w razie konieczności i w miarę możliwości finansowych gminy, pozyskiwanych środków finansowych oraz w oparciu o aktualne potrzeby określone w budżetach gminy.