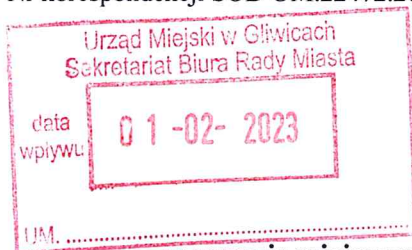


**PROJEKT**

Nr korespondencji SOD UM.22472.2023

**DRUK NR**

947



**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIASTA GLIWICE**

**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Chorzowskiej w rejonie dawnego Zameczku Leśnego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIII/459/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Chorzowskiej w rejonie dawnego Zameczku Leśnego, na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miasta Gliwice  
stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego  
„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice”,  
które zostało przyjęte uchwałą nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach  
z dnia 17 grudnia 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022  
Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r.  
i uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony na północny-wschód od centrum miasta Gliwice, o powierzchni 4,56 hektara, którego granice określa rysunek planu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

3. Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej uzyskanej z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Miasta Gliwice, w formie cyfrowej i w formie papierowej.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
- 5) strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej;
- 6) cenne ciągi zieleni;
- 7) numery i symbole przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne planu.

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

- 1) **barwach o niskim stopniu nasycenia** – należy przez to rozumieć barwy o małej domieszce barwnika – rozbielane;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne (sanitarne, deszczowe), sieci elektroenergetyczne, sieci gazowe, sieci ciepłownicze oraz inne sieci wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po którego wewnętrznej stronie dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; wyznaczone w planie nieprzekraczalnie linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń oraz wejść i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
  - b) podjazdów dla niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych;
- 5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 6) **planie** – należy przez to rozumieć łącznie ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć, służącą do wyliczenia wskaźnika intensywności zabudowy, sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę – ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone – odpowiednio jak w przeznaczeniu podstawowym - na działce budowlanej lub terenie;
- 11) **rodzimych gatunkach** – należy przez to rozumieć gatunki drzew i krzewów naturalnie występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 13) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć, stanowiska urządzone na powierzchni terenu, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 14) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;
- 15) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej;
- 2) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 3) KS-P – tereny parkingów;
- 4) ZL – tereny lasów;



- 5) IT-E – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
- 6) KDG – tereny dróg głównych;
- 7) KPJ – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:

- 1) łączności publicznej;
- 2) infrastruktury technicznej.

2. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz ustaleń § 6 ust. 2 i 8, ustala się:

- 1) ochronę istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;
- 2) zakaz wprowadzania roślin należących do gatunków inwazyjnych obcych;
- 3) przy realizacji nasadzeń zastępczych, nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew oraz ich odmian, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
- 2) zakaz magazynowania odpadów, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny.

4. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 9 ust. 8.

5. Ustala się zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych.

## Rozdział 3

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6. 1. Wyznacza się strefę „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W granicach strefy „B” ustala się:

- 1) utrzymanie historycznej kompozycji zieleni wraz z elementami architektury parkowej wymienionymi w ust. 3 poz.1-4;
- 2) zakaz sytuowania ogrodzeń.

3. Na obszarze planu występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

Poz.	Lokalizacja	Rodzaj obiektu	Wiek/rok zakończenia budowy
1.	działka nr 395/2, obręb Żorek	niecka basenu fontanny	1. połowa XX w.
2.	działka nr 395/2, obręb Żorek	rzeźba przedstawiająca posąg trzech dziewcząt – fontanna	1. połowa XX w.
3.	działka nr 395/2, obręb Żorek działka nr 22/7, obręb Żorek	scena plenerowa wraz z otoczeniem	1. połowa XX w.
4.	działka nr 395/2, obręb Żorek	dąb szypułkowy tzw. „Dąb Cesarza”	koniec XIX w.

			wraz z kamieniem pamiątkowym	
5.	działka nr 22/4,	obręb Żorek	szczelina przeciwlotnicza stała	1940 r. – 1942 r.
6.	działka nr 22/4,	obręb Żorek	szczelina przeciwlotnicza stała	1940 r. – 1942 r.

4. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 poz. 1 i 3 ustala się:

- 1) nakaz zachowania istniejących, pierwotnych: form, gabarytów, brył obiektów oraz detali architektonicznych;
- 2) rewaloryzację obiektów z zachowaniem ich wartości kulturowych, historycznych, krajobrazowych i przestrzennych;
- 3) nakaz stosowania materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: tynk w kolorze naturalnym, beton, kamień naturalny.

5. Dla obiektu wymienionego w ust. 3 poz. 2 ustala się nakaz zachowania i renowacji istniejącej rzeźby i postumentu.

6. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 poz. 4 ustala się:

- 1) nakaz zachowania obecnej lokalizacji kamienia pamiątkowego;
- 2) renowację oryginalnego napisu na kamieniu;
- 3) nakaz zachowania i ochrony istniejącego drzewa.

7. Dla obiektów wymienionych w ust. 3 poz. 5 i 6 ustala się nakaz utrzymania i zabezpieczenia.

8. Wyznacza się cenne ciągi zieleni oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których ustala się nakaz zachowania i ochrony, z dopuszczeniem wycinki drzew tylko ze względu na zły stan fitosanitarny lub powodujących zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz pod warunkiem uzupełnienia taką samą liczbą drzew.

#### **Rozdział 4**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 7. 1. Część obszaru planu położona jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 „Gliwice”.

2. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczonych uchwałą nr XXIII/574/2017 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2017 r. z późn. zm.

3. Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji, o którym mowa w ust. 2, nie został wyznaczony na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

4. Obszar planu znajduje się w całości w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny nr 4083), zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 8. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – ul. Chorzowska (KDG) poprzez istniejący teren komunikacji pieszo-jezdnej (KPJ).

2. Dopuszcza się realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenach oznaczonych symbolami 1U i 1ZP.

3. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 20 i § 21.



## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

§ 9. 1. Ustala się zasadę sytuowania pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie przeciwpożarowe należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustala się podczyszczanie ścieków przemysłowych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z obszarów o szczelnej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;
- 4) ustala się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, o których mowa w pkt 3, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie melioracji:

- 1) ustala się zakaz likwidacji urządzeń melioracji wodnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) w przypadku przebudowy urządzeń melioracji wodnych nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku braku obowiązku podłączenia do sieci ciepłowniczej określonego w przepisach odrębnych, dopuszcza się stosowanie:
  - a) odnawialnych źródeł energii,
  - b) ogrzewania elektrycznego,
  - c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,
  - d) urządzeń zasilanych z sieci gazowej,
  - e) indywidualnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe lub kotłowni olejowych, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci gazowej.

9. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;

- 2) ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji.

## **Rozdział 7**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 10. 1.** W zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego ustala się:

- 1) stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni każdej elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia;
- 2) dopuszcza się stosowanie na elewacjach materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła (w kolorach dla nich naturalnych) na powierzchni nie przekraczającej 20% powierzchni każdej elewacji;
- 3) stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw: brązowej, grafitowej, szarej.

2. Ustala się zakaz stosowania bali drewnianych i pokrycia z tworzyw sztucznych, jako podstawowego materiału elewacyjnego.

---

## **Rozdział 8**

### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

**§ 11.** W obszarze planu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych oraz ustaleń § 6 ust. 2, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni;
- 2) infrastruktury technicznej;
- 3) tras rowerowych;
- 4) ciągów pieszych.

**§ 12. 1.** W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 10 m.

2. Wysokość obiektów, o których mowa w ust. 1, mierzona jest od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonej części tego obiektu.

**§ 13. 1.** Obowiązują następujące ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:

- 1) wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 500 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) na terenie **U** stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów podziemnych lub terenowych usytuowanych na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1 dla zabudowy usługowej i terenów parkingów obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
  - a) 1 stanowisko postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 3 do 20,
  - b) 2 stanowiska postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi od 21 do 30,
  - c) 3 stanowiska postojowe, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 30.

2. Stanowiska postojowe należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.



§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu gastronomii, kultury, rozrywki, hotelarstwa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi z zakresu handlu,
  - b) usługi sportu i rekreacji.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) usługi z zakresu handlu mogą być lokalizowane wyłącznie jako wbudowane w obiekt o funkcji podstawowej;
- 2) nakazuje się realizację budynku lub budynków z zachowaniem symetrii względem osi widokowej wyznaczonej przez teren komunikacji pieszo-jezdnej wraz z cennymi ciągami zieleni po obu stronach.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 0,9;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1ZP, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) publicznie dostępna zieleń urządzona,
- 2) urządzenia sportu i rekreacji.

2. Tereny o których mowa w ust. 1, stanowią teren przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni terenu.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem 2ZP, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – publicznie dostępna zieleń urządzona.

2. Tereny o których mowa w ust. 1, stanowią teren przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 45% powierzchni terenu.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny parkingów, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KS-P, 2KS-P, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – parkingi.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – stanowiska postojowe należy realizować w formie terenowych stanowisk postojowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZL**, **2ZL**, **3ZL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – las.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – obowiązują przepisy odrębne, w zakresie lasów.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka, oznaczone na rysunku planu symbolem **1IT-E**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,05,

b) maksymalna – 0,5;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 5 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie, dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 30°.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających części pasa drogowego znajdującego się w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu).

§ 21. 1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KPJ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 9** **Przepisy końcowe**

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach.

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

Prezydent Miasta

Adam Neumann

1.02.2023

Naczelnik Wydziału

Planowania Przestrzennego

Iwona Pyrypenko-Wilk

Parafowane przez radcę prawnego





# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Chorzowskiej w rejonie dawnego Zameczku Leśnego

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gliwice  
z dnia .....



## LEGENDA

### Ustalenia planu

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej
- cenne ciągi zieleni

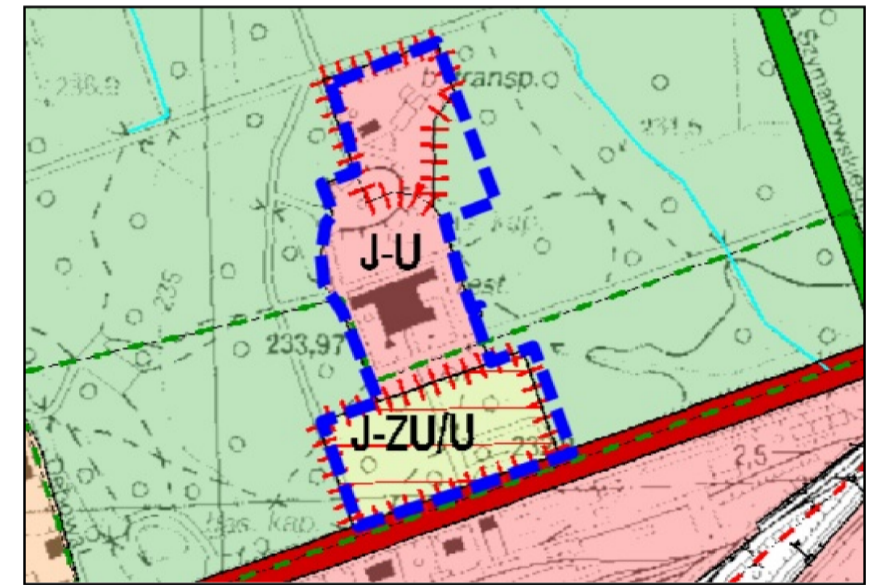
### Symbole przeznaczenia terenów

- U - tereny zabudowy usługowej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- KS-P - tereny parkingów
- ZL- tereny lasów
- IT-E - tereny infrastruktury technicznej- elektroenergetyka
- KDG - tereny dróg głównych
- KPJ - tereny komunikacji pieszo-jezdnej

### Oznaczenia informacyjne

- część obszaru położona jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 "Gliwice"
- cały obszar planu położony jest w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczonych uchwałą nr XXIII/574/2017 Rady Miasta Gliwice
- cały obszar planu znajduje się w całości w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych

### Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXXI/956/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r.)



powiększenie ze skali 1:10 000

## LEGENDA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

\*A\* KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW - STRUKTURA PRZESTRZENNA

WIELOFUNKCYJNY ZESPÓŁ USŁUGOWO-MIESZKANIOWY - CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA

UM TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA

MMU TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

MU TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

MNU TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

ZIELEŃ, ROLNICTWO I WODY

ZL TERENY LEŚNE ORAZ DOLESIŃ

ZU TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

ZUJU TERENY ZIELENI Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG W TYM PARKINGÓW I GARAŻE

ZC TERENY CMENTARZY

ZNW TERENY ZIELENI NISZKIEJ I WYSOKIEJ W CIĄGACH DOLIN TWORZĄCE PASMA EKOLOGICZNE O DUŻYM ZNACZENIU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM

ZR TERENY ZIELENI NISZKIEJ I WYSOKIEJ, UŻYTKÓW ROLNYCH, SĄDÓW, ŁĄK I PASTWISK

WC TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

TERENY DO ODLESIENIA

USŁUGI

U TERENY USŁUG RÓŻNYCH

US TERENY USŁUG SPORTU

STREFA GOSPODARCZA

UP TERENY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE

PU TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE

OT TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ

STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY

GRANICA IZOFONY

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZESTWO POWODZI

TERENY KSSE

TEREN STAREGO MIASTA

OZNACZENIE WĘZŁÓW

ŚCIEŻKI ROWEROWE ISTNIĄCE

ŚCIEŻKI ROWEROWE PROJEKTOWANE

KOMUNIKACJA

A TERENY AUTOSTRAD

TERENY ULIC GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSZESZEGO

TERENY ULIC GŁÓWNYCH

TERENY ULIC ZBIORCZYCH

TERENY ULIC LOKALNYCH

TK TERENY KOLEI

TL TERENY KOMUNIKACJI LOTNICZEJ

granica zmiany

UP1 - tereny usługowo - produkcyjne

OT1 - tereny obsługi technicznej

granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW, a także ich strefy ochronne

cały obszar zmiany Studium położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 „Gliwice”

SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100 m



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gliwice

z dnia.....2023 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice  
dla obszaru położonego przy ul. Chorzowskiej w rejonie dawnego Zameczku Leśnego  
wyłożonego do publicznego wglądu**

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

**Rada Miasta Gliwice  
rozstrzyga**

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Chorzowskiej w rejonie dawnego Zameczku Leśnego.

**§ 1.** Zgodnie z art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), została sporządzona poniższa lista uwag, których Prezydent Miasta po rozpatrzeniu nie uwzględnił i przekazana Radzie Miasta Gliwice wraz z projektem planu.

**§ 2.** Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy, po zapoznaniu się z zarządzeniem nr PM-6663/2022 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 30 września 2022 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Chorzowskiej w rejonie dawnego Zameczku Leśnego – po jego wyłożeniu do publicznego wglądu, Rada Miasta Gliwice:

1. Nie uwzględniła częściowo uwagi Rady Dzielnicy Zatorze (uwaga nr 5 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-6663/2022), dotyczącej całego obszaru planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskują o umieszczenie w planie dodatkowego zapisu, że obszar ten powinien być publiczny i ogólnodostępny.

Za umieszczeniem proponowanych zapisów w planie przemawiają następujące argumenty:

- obszar ten jest znany i chętnie odwiedzany przez mieszkańców miasta - odbywają się tam spotkania rodzinne, imprezy dla mieszkańców dzielnic, finały imprez biegowych, itp.
- ze względu na popularność Parku, oraz obecność tężni solankowej i torów rolkowych, teren ten jest odwiedzany przez większą ilość osób, które przychodzą tam po skorzystaniu z toru czy odwiedzeniu tężni, i jest nadal potrzebny jako uzupełnienie i rozszerzenie tych miejsc
- w przyjętym przez miasto Gliwickim Programie Rewitalizacji zakładane jest zagospodarowanie terenu Parku i Zameczku Leśnego na cele rekreacyjne. Postulowane przez nas zmiany wpisują się w realizację planu, którego założenia popieramy
- park z założenia jest miejscem publicznym, do którego mieszkańcy miasta powinni mieć nieograniczony dostęp
- w Parku, oraz w dzielnicach Baildona i Zatorze brakuje zagospodarowanych terenów rekreacyjnych. Mieszkańcy tych dzielnic zasługują na ogólnodostępny i przygotowany dla celów rekreacyjnych teren, który może stać się kolejną wizytówką miasta, podobnie jak odrestaurowany Park Chrobrego.

Uzasadnienie:



Uwaga uwzględniona dla terenów 1ZP i 2ZP. W projekcie planu na terenie 1ZP znajduje się tężnia – atrakcyjny obiekt wykorzystywany przez mieszkańców całego miasta i okolic, na terenie 2ZP, w większości objętym strefą „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, znajdują się obiekty małej architektury parkowej takie jak: scena/podium dla orkiestry, krąg taneczny, niecka basenu fontanny, rzeźba trzech dziewcząt.

W projekcie planu w granicach strefy „B” ustalony został zakaz sytuowania ogrodzeń oraz w wyniku rozpatrzenia uwagi zostanie wprowadzony zapis ustalający, że tereny 1ZP i 2ZP będą publiczne i ogólnodostępne.

Zapisów dotyczących zaliczenia terenu do przestrzeni publicznej i ogólnodostępnej nie wprowadzono na terenie 1U. Przeznaczeniem podstawowym dla ww. terenu są usługi z zakresu gastronomii, kultury, rozrywki, hotelarstwa, a przeznaczeniem uzupełniającym usługi z zakresu handlu oraz usługi sportu i rekreacji, które mają przyczynić się do aktywizacji parku.

2. Nie uwzględnia częściowo uwagi osoby fizycznej (uwaga nr 6 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-6663/2022), dotyczącej całego obszaru planu.

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnioskuję o ochronę i niewycinanie drzew w związku z wprowadzonymi w projekcie planu terenami usług i terenami parkingów (lub garaży).

Zarzuca tworzenie miejsc postojowych, parkingowych kosztem wycinki drzew. Zauważa, że wycinka drzew w planowanej formie i w zaplanowanej przestrzeni doprowadzi do tego zakątka w znacznej mierze zanieczyszczenia i hałas, spowoduje zakłócenia duktów chodnika i ścieżek rowerowych. Wnosi o pozostawienie parku jako miejsca wypoczynku, rekreacji, gdzie nie powinien być dopuszczony ruch samochodów. Proponuje, miejsca parkingowe ewentualnie wkomponować, ale także w ograniczonej formie, w zasałą zieleni, jednak najlepiej wyznaczyć je w innej lokalizacji.

Wnioskuję również o wprowadzenie ustaleń, nakazujących uwzględnienie przy remontach infrastruktury parkowej, odnowienia niecki fontanny, która jest zabytkowym obiektem, a jej renowacja znacznie poprawiłaby charakter parku, jako spójnej całości, a nie poszczególnych wydzielonych części.

Stwierdza, że miejsce po zameczku warto zagospodarować (czy na hotel, czy centrum handlowe zaznaczając, że jest to kwestia mocno dyskusyjna), sprawa zachowania drzew dotyczy planowanych parkingów i garaży, ale w sumie wycinka może dotyczyć terenów 1K, 1KPK, 1KS-P, 2KS-P gdyż takie tereny obejmują prognozowane zmiany oddziaływania na środowisko.

Ponadto zgłasza stanowczy sprzeciw w sprawie organizacji transportu publicznego – tj. zlikwidowania linii autobusowej 850 (z Bytomia do Gliwic m.in. przez ul. Chorzowską w pobliżu parku był przystanek ul. Akacyjowa). Obecnie jest kuriozalna linia M16/M116, która (nie dość, że jedzie przez centrum Zabrze) to omija tę część Gliwic.

Wzmiankowaną linią można było dogodnie dojechać do parku (nie jest tak, że zlikwidowano przystanek, ale ograniczono jakąś formę dogodnego dojazdu).

Natomiast nowy MPZP udogadnia zmotoryzowanym właścicielom samochodów wjazd do samego parku. To jest działanie wysoce nie ekologiczne, projekty nieprzemysłane.

Składająca uwagę, ma nadzieję, że podane argumenty, być może emocjonalne, choć w niewielkim stopniu wpłyną jednak na przeprojektowanie planu dla tego terenu i zrezygnowanie z wycinek drzew oraz nie budowanie w tym miejscu hotelu wraz z garażami, a ponadto ogołoconych z drzew placów parkingów.

Uzasadnienie:

Na wyznaczonym w projekcie planu terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową, nieprzekraczalne linie zabudowy określają powierzchnię na której może być realizowana zabudowa – to teren gdzie nie ma drzew. W projekcie planu ustalono również, że na terenie 1U, stanowiska postojowe należy realizować w formie parkingów podziemnych lub terenowych usytuowanych na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy zgodnie z rysunkiem planu. Występujące w północnej części terenu 1U drzewa zostały w projekcie planu oznaczone graficznie i opisane jako cenne ciągi zieleni. W związku z powyższym pod planowane inwestycje nie przewiduje się wycinki drzew.

W projekcie planu wyznaczone zostały tereny 1KS-P i 2KS-P, przeznaczone pod parkingi (bez możliwości realizacji garaży), na których realizację Miejski Zarząd Usług Komunalnych, jako zarządca terenu, uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę, przy czym parking na terenie 1KS-P został już zrealizowany. MZUK występując o pozwolenie na budowę parkingów uwzględnił istniejące zagospodarowanie terenu i wkomponował stanowiska postojowe między drzewa – projekt został wykonany z poszanowaniem zieleni.

W projekcie planu, w rozdziale dotyczącym ochrony zabytków, wyznaczono cenne ciągi zieleni, oznaczone graficznie na rysunku planu, dla których ustalono nakaz zachowania i ochrony, z dopuszczeniem wycinki drzew tylko ze względu na zły stan fitosanitarny lub powodujących zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz pod warunkiem uzupełnienia taką samą liczbą drzew, a także strefę „B” ochrony konserwatorskiej z nakazem utrzymania historycznej kompozycji zieleni. Niezależnie od tego w § 5 przyjęto ogólną zasadę polegającą na ochronie istniejących zadrzewień poprzez maksymalne możliwe ich zachowanie i wykorzystanie w zagospodarowaniu terenu. Z powyższego wynika, że istniejące drzewa zostały wzięte pod uwagę przy formułowaniu ustaleń planu, które zapewniają szeroko pojętą ich ochronę.

Prognoza oddziaływania na środowisko, określa, analizuje i ocenia przewidywane oddziaływania wynikające z realizacji zapisów przedmiotowego dokumentu. Wycinka drzew jest tylko jednym z możliwych niekorzystnych oddziaływań człowieka na przyrodę, zaś zakwalifikowanie części funkcji wyznaczonych w projekcie planu do powodujących umiarkowanie niekorzystne przekształcenia w środowisku nie jest równoznaczne z koniecznością lub sugestią dokonania wycinki drzew w granicach przedmiotowych terenów (w uwadze do projektu planu następuje odniesienie m.in. do terenów 1K, 1KPK, które w nim nie występują).

W ustaleniach projektu planu wzięto pod uwagę nieckę fontanny. Została ona objęta ochroną konserwatorską i ustalono m.in. jej rewaloryzację.

Rewaloryzacja zabytków oznacza – przywrócenie wartości zabytku, w szczególności walorów użytkowych oraz wyeksponowanie wartości obiektu. Rewaloryzacja łączy w sobie działania konserwatorskie adaptacyjne w celu ocalenia, a nawet przywrócenia wartości obiektu zabytkowego i przystosowania go do pełnienia nowej funkcji bądź utrzymania pierwotnego sposobu użytkowania, przy spełnieniu potrzeb współczesnych użytkowników, w sposób nie naruszający najważniejszych wartości zabytku.

Kwestie dotyczące rozkładu jazdy autobusów, czy wyznaczania lub likwidacji linii autobusowych nie należą do zagadnień możliwych do uregulowania w ustaleniach planu miejscowego.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gliwice

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik3.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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały nr XXIII/459/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 18 lutego 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Chorzowskiej w rejonie dawnego Zameczku Leśnego.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu położonego po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze (uchwała nr XXXVII/1089/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 15 lipca 2010 r., opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 188, poz. 2908 z dnia 16 września 2010 r.).

Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności części dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru jest:

- wprowadzenie zapisów uniemożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej na przedmiotowym obszarze,
- wprowadzenie „celowanych usług”, które wzbogacą ofertę parku,
- doprecyzowanie ustaleń dotyczących możliwości realizacji parkingów.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

1. Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w „Zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” (rozdział 7), a także w ustaleniach ogólnych i szczegółowych oraz na załączniku graficznym; na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania; ustalono szczegółowo parametry zabudowy takie jak: wysokość budynków, wysokość obiektów niebędących budynkami, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną;

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych § 5, a także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 5 uchwały; jednocześnie ze względu na położenie obszaru w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2409) nie zastosowano przepisów dotyczących ograniczania przeznaczania gruntów na cele nierolnicze.

Dla działek nr 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, obręb Żorek stanowiących użytek las, w trakcie procedury sporządzania obecnie obowiązującego *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu położonego po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze* Marszałek Województwa Śląskiego wydał decyzję 2602TW/2010 wyrażającą zgodę na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa. Nie było konieczności opracowania nowego wniosku o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, gdyż na części terenów zostało utrzymane przeznaczenie podobne do tego, na jakie została wydana poprzednia zgoda; a na pozostałej części terenów zrezygnowano z przeznaczenia pod usługi na rzecz zieleni urządzonej, bądź pozostawiono przeznaczenie pod lasy, rezygnując z wykorzystania w pełni ww. decyzji.

Na terenach przeznaczonych w projekcie planu pod lasy, dopuszczono zagospodarowanie zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie lasów;

4) *wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 6 uchwały, przy czym nie wprowadzono regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr na obszarze opracowania planu;



5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami* – zostały spełnione między innymi poprzez zakaz realizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodujących zanieczyszczenie wód podziemnych lub powierzchniowych, wprowadzenie ograniczeń dotyczących zasad zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez ustalenie w planie obowiązku realizacji stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni* – zostały spełnione poprzez przeznaczenie części terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice” ze zmianami i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego zagospodarowania terenu; ponadto nie wyznaczono w planie terenów, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu miejscowego, i nie ustalono stawki służącej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ze względu na brak takich przesłanek; wszystkie działki na obszarze objętym planem (z wyjątkiem jednej niewielkiej działki pod infrastrukturę techniczną, zabudowanej istniejącą stacją trafo) stanowią własność Gminy Gliwice;

7) *prawa własności* – zostały spełnione, ponieważ prawie wszystkie działki na obszarze objętym planem stanowią własność Gminy Gliwice;

8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa* – zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnień od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, wskazujących na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) *potrzeb interesu publicznego* – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w planie terenów publicznie dostępnej zieleni urządzonej, lasów (las komunalny o charakterze parkowym), ogólnodostępnych parkingów i terenu komunikacji pieszo-jezdnej; rozwiązania przestrzenne w planie wprowadzono, biorąc pod uwagę interes publiczny ogółu mieszkańców;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 9 uchwały; w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego; na umieszczone w dniu 4 marca 2021 r. ogłoszenie i obwieszczenie (prasa, tablica ogłoszeń Urzędu Miejskiego, tablica ogłoszeń Wydziału Planowania Przestrzennego, strona internetowa gminy) o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski do projektu planu (art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym); w odpowiedzi na wysłane zawiadomienia instytucje opiniujące i uzgadniające przekazały 6 wniosków (art. 17 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), które zostały uwzględnione w zakresie dotyczącym obszaru objętego projektem planu; projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony społeczeństwu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu; udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony również poprzez zorganizowanie dyskusji publicznej i umożliwienie składania uwag do projektu planu;

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – zostały spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – zostały spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 9, dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz § 5 ust. 5, dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych lub powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

2. Wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że „Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne” – zostały spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego



zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

3. Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – zostały spełnione poprzez przypisanie w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – na obszarze planu nie przewiduje się przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – zostały spełnione poprzez wprowadzone w § 11 uchwały dopuszczenia realizacji takich rozwiązań;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego* – zostały spełnione poprzez określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

1) W lipcu 2018 r. została sporządzona „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”, w której przeanalizowano zmiany w latach 2014-2018. Na podstawie wniosków wynikających z ww. analizy w dniu 8 listopada 2018 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę numer XLI/905/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z której wynika, że obecnie obowiązujący na terenie opracowania plan miejscowy jest aktualny. Jednocześnie z wniosków przedmiotowej analizy wynika, że możliwe jest również podjęcie uchwał w sprawie zmiany planów nie ujętych w harmonogramie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalonym w analizie oraz że sporządzanie nowych planów dla niewielkich obszarów, w związku ze złożonymi wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu, powinno być realizowane sukcesywnie, w miarę potrzeb i możliwości.

Opracowany projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”.

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodne z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy ustalające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podjazdów dla niepełnosprawnych. Na terenie planu określono dodatkowo obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto dopuszcza się lokalizację innych niż ustalone planem elementów układu komunikacyjnego.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu należy stwierdzić, iż bilans wydatków i dochodów gminy jest dodatni, co wskazuje, że przekształcenia planistyczne



wprowadzone w projekcie planu są opłacalne w ujęciu ekonomicznym.

Procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

W czerwcu 2022 r. projekt ww. planu został rozesłany do opiniowania i uzgodnień. Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 sierpnia 2022 r. do 26 sierpnia 2022 r. Dyskusja publiczna, nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 9 sierpnia 2022 r.

W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 9 września 2022 r. wpłynęło 6 uwag do projektu planu, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gliwice zarządzeniem nr PM-6663/2022 z dnia 30 września 2022 r. Uwagi zostały częściowo uwzględnione w projekcie planu, co spowodowało konieczność ponowienia procedury planistycznej. Po wprowadzeniu do projektu planu zmian, w październiku 2022 r. ponowione zostały w niezbędnym zakresie uzgodnienia projektu planu.

Powtórne wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu odbyło się w dniach od 2 grudnia 2022 r. do 23 grudnia 2022 r. Dyskusja publiczna, planowana na 14 grudnia 2022 r., nie odbyła się, gdyż nie przyszedł nikt zainteresowany. W obligatoryjnym terminie, tj. do 9 stycznia 2023 r., nie wpłynęła żadna uwaga do powyższego projektu planu.

W projekcie planu nie określono wskazanych w art. 15 ust. 2 pkt 7, 8, 11 i 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu,
- granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz granic obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu,
- granic krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym z uwagi na niesporządzenie ww. audytu przez organy samorządu województwa,
- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na fakt, iż wyznaczony w planie teren usługowy, obejmuje działki stanowiące własność gminy Gliwice,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak przesłanek do ustalenia takiego zagospodarowania,
- stawki służącej do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – ze względu na fakt, iż dla żadnego z terenów nie nastąpiła zmiana przeznaczenia w stosunku do obecnie obowiązującego mpzp, która mogłaby skutkować wzrostem wartości nieruchomości – co wykazała sporządzona prognoza skutków finansowych.

Uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ ustalenia planu nie powodują konieczności realizacji nowych inwestycji z tego zakresu w granicach jego opracowania.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice” (uchwała nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r.), ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r., które dla terenów objętych projektem planu przewidują tereny usług różnych (J-U), tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług, w tym parkingi i garaże (J-ZU/U), tereny leśne oraz dolesień (J-ZL).

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu

przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój fragmentu dzielnicy, dla którego został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miasta w celu uchwalenia i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.

Zastępca Prezydenta Miasta

Aleksandra Wysocka

01.02 - 23

Naczelnik Wydziału  
Planowania Przestrzennego

Iwona Pylypenko-Wilk