

**UCHWAŁA NR XLIV/899/2023  
RADY MIASTA GLIWICE**

**z dnia 9 lutego 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika**

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 XXIX/605/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika, 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 0,07 hektara, którego granice określa rysunek planu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 2.

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) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
- 4) strefy opłaty planistycznej;
- 5) 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) **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;
- 2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty niniejszą uchwałą;

- 3) **planie** – należy przez to rozumieć łącznie ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 5) **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;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej;
- 7) **rodzimych gatunkach** – należy przez to rozumieć gatunki drzew i krzewów naturalnie występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **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;
- 10) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice.

## Rozdział 2

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

§ 4. 1. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, 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. 7.

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

## Rozdział 3

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 5. 1. Na obszarze planu występuje następujący obiekt o wartościach zabytkowych, który obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

Poz.	Lokalizacja	Rodzaj obiektu	Wiek/rok
------	-------------	----------------	----------

			zakończenia budowy
1.	działka nr 86      obręb Centrum	budynek biurowy	ok. 1900 r.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz ochrony bryły budynku;
- 2) zakaz nadbudowy oraz rozbudowy budynku;
- 3) nakaz zachowania istniejących, pierwotnych form oraz spadków dachów w przypadku przebudowy lub remontu;
- 4) zakaz przebudowy wpływającej na wygląd elewacji budynku;
- 5) nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej oraz drzwiowej z możliwością wymiany stolarki na nową w przypadku bardzo złego stanu technicznego pod warunkiem zachowania kształtu, wielkości, podziałów, kolorystyki i materiałów;
- 6) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: tynk w kolorze naturalnym, drewno, ceglasta dachówka ceramiczna, cegła;
- 7) nakaz utrzymania elementów drewnianej konstrukcji szkieletowej wraz z otynkowanym wypełnieniem pól;
- 8) zakaz docieplania zewnętrznego elewacji.

3. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji na elewacjach klimatyzatorów i anten, a także montażu paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na dachu budynku.

#### **Rozdział 4**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 6. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 „Gliwice”.

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

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

#### **Rozdział 5**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 7. 1. Obszar planu znajduje się w całości w strefie do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk, w której zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

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

#### **Rozdział 6**

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

§ 8. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – ul. Fredry – poprzez istniejącą drogę wewnętrzną.

## **Rozdział 7**

### **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 odprowadzanie 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.

5. 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.

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

7. 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.

8. 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 8**

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

§ 10. 1. W obszarze planu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację:

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

2. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 16 m.

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

**§ 11.** 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 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1, dla zabudowy usługowej obowiązuje dodatkowo zapewnienie 1 stanowiska przeznaczonego do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Stanowiska postojowe należy sytuować w formie terenowych stanowisk postojowych na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

**§ 12.** 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu: gastronomii, kultury, rozrywki, hotelarstwa.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 16 m;
- 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40°–85°.

## **Rozdział 9**

### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej**

**§ 13.** Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu, oznaczonych graficznie na rysunku planu jako strefy opłaty planistycznej;
- 2) wysokość stawki, o której mowa w pkt 1, wynosi 30%.

## **Rozdział 10**

### **Przepisy końcowe**

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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

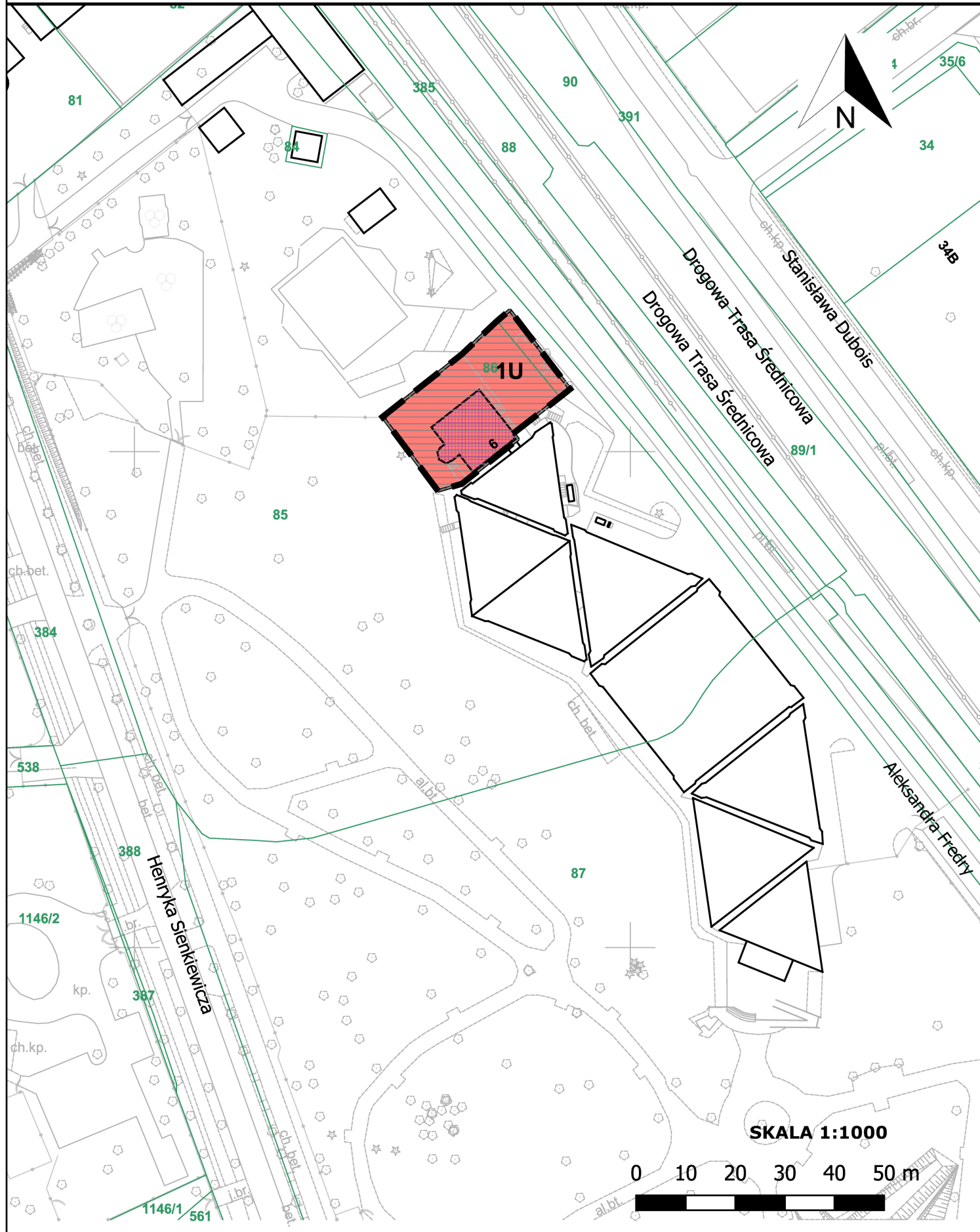
Przewodniczący Rady Miasta  
Gliwice

**Marek Pszonak**



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika

Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XLIV/899/2023  
Rady Miasta Gliwice  
z dnia 9 lutego 2023 r.



## LEGENDA

### Ustalenia planu

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- strefy opłaty planistycznej
- U - tereny zabudowy usługowej

### Oznaczenia informacyjne

- cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 "Gliwice"
- cały obszar planu położony jest w granicach obszaru rewitalizacji wyznaczonych uchwałą nr XXIII/574/2017 Rady Miasta Gliwice
- cały obszar planu znajduje się w strefie do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk
- cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń

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.)

## 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 INTENSYWNOSCI ZABUDOWY

ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA

MWU TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOSCI ZABUDOWY

MU TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOSCI ZABUDOWY

MNU TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O NISKIEJ INTENSYWNOSCI ZABUDOWY

USŁUGI

U TERENY USŁUG RÓŻNYCH

US TERENY USŁUG SPORTU

STREFA GOSPODARCZA

UP TERENY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE

PU TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE

OT TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ

ZIELEŃ, ROLNICTWO I WODY

ZL TERENY LEŚNE ORAZ DOLESIĘ

ZU TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

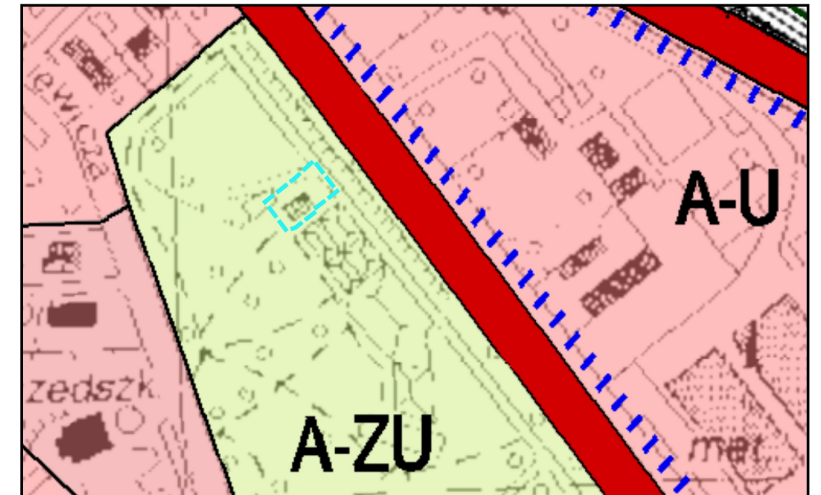
ZUJ TERENY ZIELENI Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG W TYM PARKINGI I GARAZE

ZC TERENY CMENTARZY

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

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

WC TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH



pomniejszenie ze skali 1:10 000

KOMUNIKACJA

A TERENY AUTOSTRAD

U TERENY ULIC GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO

G TERENY ULIC GŁÓWNYCH

U TERENY ULIC ZBIORCZYCH

L TERENY ULIC LOKALNYCH

TK TERENY KOLEI

TL TERENY KOMUNIKACJI LOTNICZEJ

INNE

GRANICA GIBRY

GRANICA JEDNOSTEK

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH

GRANICE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD OBIEKTY HARDWOWE O POWIERZCHNI SPICZAKI POWIETRZA

PRZEBIEG GŁÓWNYCH RECI UZDROJENIA TERENU

TERENY GÓRNICZE

STREFY BEZPIECZEŃSTWA

STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY

GRANICA IZOFOŃNY

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

TERENY KSSE

TEREN STAREGO MIASTA

OZNACZENIE WĘZŁÓW

ŚCIEŻKI ROWEROWE ISTNIEJĄCE

ŚCIEŻKI ROWEROWE PROJEKTOWANE

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”

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLIV/899/2023

Rady Miasta Gliwice

z dnia 9 lutego 2023 r.

Zalacznik2.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**