

## **PROJEKT**

Nr korespondencji SOD: UM.1038405.2021

### **UCHWAŁA NR ..... RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH**

**z dnia ..... 2021 r.**

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego na wschód od ul. Ceramików**

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 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z Uchwałą nr XV/298/2020 Rady Miasta Gliwice z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego na wschód od ul. Ceramików, 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., i uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Plan obejmuje obszar położony w południowo-zachodniej części miasta Gliwice, o powierzchni 1,2 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) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, 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) strefy opłaty planistycznej;
- 5) numery i symbole przeznaczenia terenów, o których mowa w § 4.

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) **garażu** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, jednopoziomowy lub wielopoziomowy, występujący pojedynczo lub w zespole;
- 4) **garażu zbiorowym** – należy przez to rozumieć garaż lub zespół garaży zapewniający min. 4 stanowiska postojowe;
- 5) **gatunkach rodzimych** – należy przez to rozumieć gatunki naturalnie występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
- 6) **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;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; wyznaczone w planie nieprzekraczalne 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,
  - c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę;
- 8) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 9) **planie** – należy przez to rozumieć łącznie ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 11) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 12) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 13) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone – odpowiednio jak w przeznaczeniu podstawowym – na działce budowlanej, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 15) **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;
- 16) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;
- 17) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDD – tereny dróg dojazdowych.

## **Rozdział 2**

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

§ 5. 1. 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) przy realizacji nasadzeń zastępczych nakazuje się stosowanie rodzimych gatunków drzew oraz ich odmian z zastrzeżeniem pkt 3 i pkt 4;
- 3) dopuszcza się stosowanie gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem;
- 4) zabrania się stosowania drzew lub ich odmian należących do gatunków inwazyjnych obcych.

2. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

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

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

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

## **Rozdział 3**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

§ 6. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości, ustala się następujące zasady i warunki:

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 400 m<sup>2</sup> dla terenów MN;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 12 m dla terenów MN;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

## **Rozdział 4**

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

§ 7. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę dojazdową (KDD) – ul. Ceramików.

2. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 12.

## **Rozdział 5**

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

§ 8. 1. Ustala się zasadę sytuowania pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3.

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:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości.

### 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, 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) zakazuje się 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;
- 3) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych należy wykonać je jako kablowe podziemne, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych.

### 7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu.

### 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) podłączenia do sieci gazowej, a w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci gazowej dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe lub stosowanie kotłowni olejowych,
  - e) kotłowni gazowych z indywidualnych lub lokalnych zbiorników gazu.

### 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 6**

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

§ 9. 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 30% powierzchni elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia;
- 2) dla elewacji z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła – dopuszcza się stosowanie ich w kolorach dla nich naturalnych;
- 3) stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw – czerwonej, brązowej, grafitowej, szarej.

2. Ustala się zakaz:

- 1) realizacji dachów wklęsłych (pogrążonych);
- 2) stosowania bali drewnianych, jako podstawowego materiału elewacyjnego;
- 3) stosowania na elewacjach i pokryciach dachowych budynków w zabudowie bliźniaczej odmiennej kolorystyki i odmiennych rozwiązań materiałowych w poszczególnych segmentach zabudowy.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających wartości określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów.

4. W przypadku działki budowlanej zabudowanej w dniu wejścia w życie planu wyłącznie budynkami o przeznaczeniu innym niż podstawowe, dopuszcza się przebudowę, a także rozbudowę i nadbudowę tych budynków, przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w planie dla terenu, na którym się znajdują.

## **Rozdział 7**

### **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 ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami – 15 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.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1MN, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zieleni urządzonej,
  - b) infrastruktury technicznej,
  - c) tras rowerowych,
  - d) ciągów pieszych,
  - e) dróg wewnętrznych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane w zabudowie wolno stojącej lub bliźniaczej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,07,

- b) maksymalna – 0,5;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość budynków:
    - a) mieszkalnych:
      - 10 m dla budynków z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi,
      - 8 m dla budynków z dachami płaskimi,
    - b) gospodarczych, garaży – 5 m;
  - 5) geometria dachów:
    - a) dla budynków mieszkalnych:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 30°–45°,
      - dachy płaskie,
    - b) dla budynków gospodarczych, garaży:
      - dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 12°–45°,
      - dachy płaskie;
  - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.
4. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:
- 1) wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych, w liczbie nie mniejszej niż 2 stanowiska postojowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny oraz dodatkowe 1 stanowisko w przypadku wydzielenia w tym budynku lokalu użytkowego;
  - 2) stanowiska postojowe należy realizować w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży;
  - 3) zakazuje się realizacji garaży zbiorowych;
  - 4) stanowiska postojowe należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDD**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – infrastruktura techniczna.

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

## **Rozdział 8**

### **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 9**

### **Przepisy końcowe**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

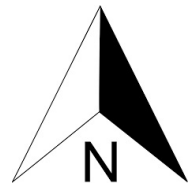
§ 15. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach.

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

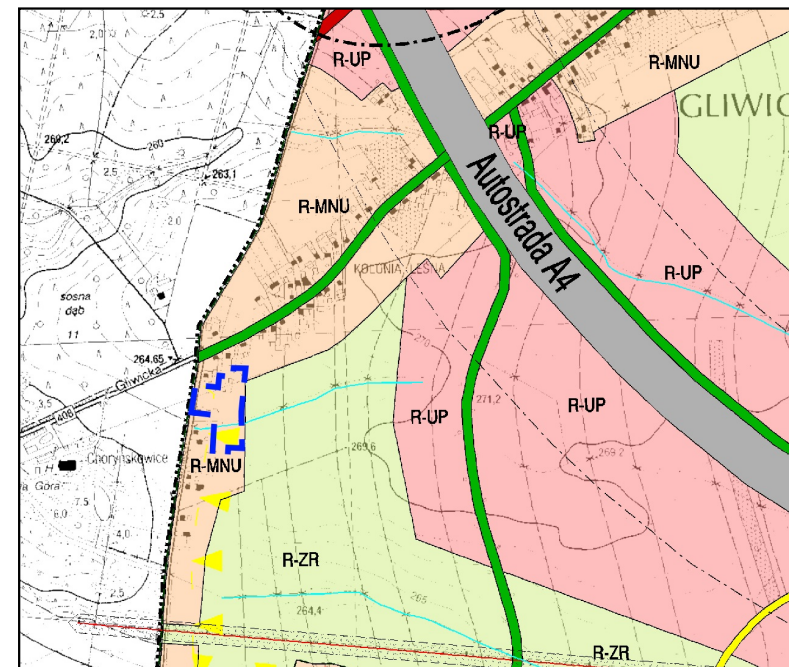


# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego na wschód od ul. Ceramików

Załącznik nr 1  
do Uchwały nr .....  
Rady Miasta Gliwice  
z dnia .....



## 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.)



Pomniejszenie ze skali 1:10 000

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**

MWU	TERENY MIESZKANIOWO USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MU	TERENY MIESZKANIOWO USŁUGOWE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MNU	TERENY MIESZKANIOWO USŁUGOWE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

**ZIELEŃ, ROLNICTWO I WODY**

ZL	TERENY LEŚNE ORAZ DOLESIEŃ
ZU	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZU/U	TERENY ZIELENI Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG W TYM PARKINGI I GARAŻE
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

KOMUNIKACJA	INNE	
A	TERENY AUTOSTRAD	GRANICA GMINY
R-UP	TERENY ULIC GŁÓWNYCH RUCHU PRZYŚPIESZONEGO	GRANICA JEDNOSTEK
G	TERENY ULIC GŁÓWNYCH	GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
Z	TERENY ULIC ZBIORCZYCH	GRANICE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m <sup>2</sup>
L	TERENY ULIC LOKALNYCH	PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU
TK	TERENY KOLEI	TERENY GÓRNICZE
TL	TERENY KOMUNIKACJI LOTNICZEJ	STREFY BEZPIECZEŃSTWA

	TERENY ZAMKNIĘTE - PREDYSPOZYCJE DLA DOCELOWYCH PRZEKSZTAŁCEN FUNKCYJNALNYCH DLA ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
	TERENY ZAMKNIĘTE - PREDYSPOZYCJE DLA DOCELOWYCH PRZEKSZTAŁCEN FUNKCYJNALNYCH DLA ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	TERENY ZAMKNIĘTE - PREDYSPOZYCJE DLA DOCELOWYCH PRZEKSZTAŁCEN FUNKCYJNALNYCH DLA ZIELENI
	GRANICA REZERWATU "LAS DĄBROWA"
	GRANICA OTULINY REZERWATU "LAS DĄBROWA"
	GRANICA OTULINY PARKU KRAJOBRAZOWEGO "SYSTEMSKIE KOMPZYCJE KRAJOBRAZOWE RUD WIELKICH"
	STREFA ODDZIAŁYWANIA AUTOSTRADY
	TERENY DO ODLESIENIA
	HALDY I SKŁADOWISKA ODPADÓW GÓRNICZYCH ZREKULTYWOWANE I BĘDĄCE W TRAKCIE REKULTYWACJI

### LEGENDA

#### USTALENIA PLANU:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- strefy opłaty planistycznej

#### Symbole przeznaczenia terenów

- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- KDD - tereny dróg dojazdowych

#### OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- granica administracyjna miasta Gliwice



Załącznik nr 2 do Uchwały nr .....

Rady Miasta Gliwice

z dnia.....2021 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.)

**Rada Miasta Gliwice  
rozstrzyga, co następuje:**

**§ 1.** W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego na wschód od ul. Ceramików, objęte tym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy, z uwzględnieniem środków pomocowych i możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 2.** Realizacja inwestycji wymienionych w §1 odbywać się będzie sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Gliwicach

z dnia ..... 2021 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 (j.t. Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację Uchwały nr XV/298/2020 Rady Miasta Gliwice z dnia 28 maja 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego na wschód od ul. Ceramików.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,2 hektara, położony w południowo-zachodniej części miasta Gliwice.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Wilcze Gardło (Uchwała nr XI/326/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z 11 października 2007 roku, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 215 z 27 grudnia 2007 r., poz. 4675).

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 ustalenie przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania terenów, w sposób umożliwiający ich racjonalne wykorzystanie.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 741 z późn. zm.):

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

1) *wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w „Przepisach ogólnych” (Rozdział 1), „Zasadach ochrony i kształtowania ład przestrzennego” (Rozdział 6), w ustaleniach szczegółowych oraz na załączniku graficznym; na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscu, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; ustalono szczegółowo parametry zabudowy takie jak: wysokość obiektów, intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy;

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 2017 r., poz. 1161) nie zastosowano przepisów dotyczących ograniczania przeznaczania gruntów na cele nierolnicze; grunty leśne nie występują w granicach opracowania;

4) *wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – w projekcie planu nie wyznaczono zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ze względu na brak przesłanek do ustalenia takich zasad ochrony;

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami* – zostały spełnione między innymi poprzez wprowadzenie wyłącznie usług nieuciążliwych na terenie MN, zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych, wprowadzenie ograniczeń dotyczących zasad zaopatrzenia w ciepło; w planie nie zapewniono stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami – ze względu na brak ogólnodostępnych parkingów w planie;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni* – zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego wykorzystania terenu; ponadto dla terenów, których wartość wzrośnie w wyniku uchwalenia planu miejscowego ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

7) *prawa własności* – zostały spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie nieruchomości gminnych pod inwestycje celu publicznego; ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

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

9) *potrzeb interesu publicznego* – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w planie oraz wskazanie w § 7 i § 12 obszarów przeznaczonych na cele publiczne (drogi publiczne, ciągi piesze, trasy rowerowe);

10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 8 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 18 czerwca 2020 r. ogłoszenie i obwieszczenie (prasa, tablica ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gliwicach, tablica ogłoszeń Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Gliwicach, strona internetowa gminy) o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w ustawowym terminie nie złożono wniosków do projektu planu (art. 17 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym); projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w Biuletynie Informacji Publicznej; udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony również poprzez zorganizowanie dyskusji publicznej za pomocą środków porozumiewania się na odległość (art. 8d Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym); ewentualni uczestnicy mogli korzystać z platformy Microsoft Teams (po uprzednim mailowym zgłoszeniu); nikt z zainteresowanych nie zgłosił chęci udziału w dyskusji publicznej;

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 § 8 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz § 5 ust. 4 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych 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 ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne* – zostały spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Do przedmiotowego planu w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o pizp nie wpłynęły wnioski. Natomiast przed terminem określonym w ogłoszeniu o przystąpieniu złożonych zostało 7 wniosków.

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 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu ustaleń 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; rozmieszczenie określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną

istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

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

3) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego* – zostały spełnione poprzez określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachów, oraz poprzez kierowanie się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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 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 8 listopada 2018 r. Rada Miasta Gliwice podjęła Uchwałę nr 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 plan miejscowy jest aktualny. Jednocześnie z wniosków przedmiotowej analizy wynika, że możliwe jest sporządzanie nowych planów dla niewielkich obszarów, w związku ze złożonymi wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu. Powinno być to 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 zgodnie 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 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 przygotowanej na potrzeby projektu planu miejscowego prognozy skutków finansowych jego uchwalenia należy stwierdzić, iż bilans finansów publicznych wykonany dla przedmiotowego planu zamyka się dodatnim wynikiem finansowym.

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 2021 r., poz. 741 z późn. zm.) oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z Ustawą z 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.).

W maju 2021 r. projekt ww. planu został rozesłany do opiniowania i uzgodnień. Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w terminie od 15 lipca 2021 r. do 4 sierpnia 2021 r. W trakcie wyłożenia na 3 sierpnia 2021 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej zorganizowanej za pomocą środków porozumiewania się na odległość (art. 8d Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), na którą nie zgłosił się nikt z zainteresowanych. W obligatoryjnym terminie, tj. do 18 sierpnia 2021 r., nie wniesiono żadnej uwagi dotyczącej rozwiązań przyjętych w projekcie planu i w prognozie oddziaływania na środowisko.

W projekcie planu nie wyznaczono wskazanych w art. 15 ust. 2 pkt 4, 7 i 11 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – ze względu na brak przesłanek do ustalenia takich zasad ochrony,

- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z uwagi na to, iż obszary przestrzeni publicznych nie zostały określone (wskazane) w Studium,

- granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz granic obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na nie występowanie w granicach obszaru planu,

- obiektów oraz terenów podlegających ochronie na podstawie Ustawy o ochronie przyrody – ze względu na nie występowanie w granicach obszaru planu,

- granic krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym z uwagi na nie sporządzenie ww. audytu przez organy samorządu województwa,

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak przesłanek do ustalenia takiego zagospodarowania.

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.), które dla terenów objętych projektem planu przewidują zabudowę mieszkaniowo usługową o niskiej intensywności zabudowy (MNU).

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu 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.