



PROJEKT

Nr korespondencji SOD UM.1041594.2024

DRUK NR

137
2024

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA GLIWICE

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice
dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – etap I**

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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XXXIV/721/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 10 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej, 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. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r. i uchwałą, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony w centralnej części miasta Gliwice, o powierzchni około 4,21 ha, 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 rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) 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 3;
- 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

3. Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej, w formie cyfrowej.

§ 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) obowiązujące linie zabudowy;

- 5) punkty zmiany rodzaju linii zabudowy;
- 6) cenne ciągi zieleni;
- 7) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
- 8) strefy zabudowy śródmiejskiej;
- 9) strefy opłaty planistycznej;
- 10) numery i symbole klasy 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° włącznie;
- 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 wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; z wyłączeniem:
 - 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 osób z niepełnosprawnościami, schodów zewnętrznych,
 - c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę;
- 5) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, na którym musi być usytuowana zewnętrzna krawędź zewnętrznej ściany budynku, którego funkcja wynika z przeznaczeń podstawowych i uzupełniających dla terenu, i którego nie mogą przekroczyć nadziemne części tego budynku, z zastrzeżeniem że dla pozostałych budynków na działce budowlanej linia ta wywołuje skutki jak nieprzekraczalna linia zabudowy, z wyłączeniem:
 - 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 osób z niepełnosprawnościami, schodów zewnętrznych,
 - c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte łącznie w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych, teren pokryty ciekami i zbiornikami wodnymi, z wyłączeniem basenów rekreacyjnych i przemysłowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych w ramach działki budowlanej, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie – służącą do wyliczenia wskaźnika intensywności zabudowy;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone – odpowiednio jak w przeznaczeniu podstawowym – na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;
- 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;
- 14) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, po którym mogą poruszać się rowery;
- 15) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;
- 16) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
 - a) usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów, usług zbierania złomu,
 - b) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,
 - c) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;
- 17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć różnicę pomiędzy wysokością:
 - a) najwyżej położonego punktu budynku na dachu, ścianie lub attyce, z wyłączeniem komina, nadbudówki mieszczącej maszynownię dźwigu lub innego pomieszczenia technicznego oraz wyjścia z klatki schodowej, a średnią wysokością najniższego i najwyższego poziomu terenu mierzoną na obwodzie rzutu poziomego ścian zewnętrznych budynku,
 - b) najwyżej i najniżej położonego nad poziomem terenu punktu budowli.

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

- | | |
|--------------|--|
| 1) MW-U | – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług; |
| 2) U | – teren usług; |
| 3) U-KOG-KOP | – teren usług lub garażu, lub parkingu; |
| 4) KDG | – teren drogi głównej; |
| 5) KP | – teren komunikacji pieszo-rowerowej; |
| 6) KPP | – teren komunikacji pieszej; |
| 7) KKK | – teren komunikacji kolejowej; |
| 8) KOG-KOP | – teren garażu lub parkingu. |

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 zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) linii kolejowych;
- 3) dróg.

2. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, ustala się:

- 1) nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;
- 2) zakaz wprowadzania roślin należących do gatunków inwazyjnych obcych;
- 3) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem;
- 4) nakaz zachowania i ochrony cennych ciągów zieleni, oznaczonych graficznie na rysunku planu:
 - a) dopuszcza się ich uzupełnienie o brakujące drzewa odpowiedniego gatunku,
 - b) w przypadku koniecznej wycinki, nakazuje się ich uzupełnienie taką samą liczbą drzew odpowiedniego gatunku.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

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

4. W zakresie ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 12 ust. 7.

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

Rozdział 3 Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6. 1. Dla budynków, objętych ochroną w planie zakazuje się montowania na elewacjach od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych i anten.

2. Na obszarze planu występują następujące obiekty, ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

poz.	lokalizacja	rodzaj obiektu	wiek/rok zakończenia budowy
1.	Bohaterów Getta Warszawskiego 10	wschodnie skrzydło zabudowań dworca PKP	1925 r.

3. Dla budynku wskazanego w ust. 2:

- 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu;
- 2) nakazuje się zachowanie na elewacjach frontowych oryginalnych: wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego, materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i ich kolorystyki.

4. Na obszarze planu występują następujące obiekty, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

poz.	lokalizacja	rodzaj obiektu	wiek/rok zakończenia budowy
1.	Okopowa 2A	przemysłowy / budynek niemieszkalny	przełom XIX/XX w.
2.	Okopowa 8	kamienica	przełom XIX/XX w.
3.	Okopowa 10	kamienica	przełom XIX/XX w.
4.	plac Piastów 6, Pivna 1	kamienica	pocz. XX w.
5.	plac Piastów 7	kamienica	pocz. XX w.
6.	Na Piasku 1	kamienica	pocz. XX w.
7.	Na Piasku 3	kamienica	lata 30. XX w.
8.	Na Piasku 9	budynek niemieszkalny	poł. XIX w.

9.	Piwna 1B, 1D	przemysłowy (browar)	koniec XIX w.
10.	Piwna 3	kamienica	koniec XIX w.
11.	Piwna 5	kamienica	koniec XIX w.
12.	Piwna 7	kamienica	koniec XIX w.
13.	Piwna 9	kamienica	przełom XIX/XX w.
14.	Piwna 11	kamienica	koniec XIX w.
15.	Piwna 13	kamienica	koniec XIX w.

5. Dla budynku wymienionego w ust. 4 w tabeli poz. 1:

- 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu, istniejących lukarn od strony ulic, detalu architektonicznego;
- 2) nakazuje się zachowanie na elewacji frontowej oryginalnych: wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego;
- 3) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i ich kolorystyki nawiązujących do oryginalnych.

6. Dla budynków wymienionych w ust. 4 w tabeli poz. 2–7, 10–15:

- 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu, lukarn od strony ulic, wielkości, kształtu i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych, detalu architektonicznego na elewacjach frontowych, materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i kolorystyki;
- 2) nakazuje się stosowanie jednolitych rozwiązań kolorystycznych w ramach elewacji frontowej budynku.

7. Dla budynku wymienionego w ust. 4 w tabeli poz. 8:

- 1) nakazuje się zachowanie oryginalnych: bryły budynku, formy i spadków dachu;
- 2) dopuszcza się wykonanie w budynku bramy przejazdowej na potrzeby realizacji ciągu pieszo-rowerowego na terenie 2KP.

8. Dla zespołu architektonicznego zabudowy przemysłowej starego browaru Löwenbier-Brauerei Hugo Scobel wymienionego w ust. 4 tabeli poz. 9:

1) dla budynku położonego w pierzei ul. Piwnej:

- a) dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę do wysokości 20 m,
- b) dopuszcza się rozbudowę tylnej części budynku od strony elewacji zachodniej, z zastrzeżeniem lit. e) tiret pierwsze,
- c) na elewacji południowej (od strony ul. Piwnej):
 - nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych,
 - nakazuje się ujednoczenie kolorystyki tynku,
 - nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego,
- d) na elewacji zachodniej (od strony dziedzińca) nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego,
- e) na elewacji północnej:
 - nakazuje się zachowanie widoczności elewacji,
 - w części zachodniej elewacji (od strony dziedzińca graniczącej z budynkiem ul. Piwna 1):
 - nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych wraz z podziałami, z zastrzeżeniem podwójne tiret drugie,
 - dopuszcza się przebudowę otworów okiennych i drzwiowych na poziomie parteru,
 - w części wschodniej (od strony dziedzińca):
 - nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych,

- dopuszcza się wykonanie nowych otworów okiennych i drzwiowych,
- nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego;

2) dla budynku położonego na dziedzińcu:

a) dopuszcza się nadbudowę lub rozbudowę, z zastrzeżeniem lit. b,

b) na elewacjach południowej, zachodniej i północnej:

- nakazuje się odtworzenie oryginalnych otworów okiennych i drzwiowych wraz z detalem architektonicznym, z zastrzeżeniem tiret drugie,
- dopuszcza się przebudowę otworów okiennych na drzwiowe w liczbie nie większej niż 1/3 istniejących w tej części budynku otworów okiennych, z zachowaniem symetrii ich wykonania,
- nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych, pokrycia dachu i ich kolorystyki nawiązujących do oryginalnych,
- nakazuje się zachowanie oryginalnego detalu architektonicznego, a w przypadku jego braku uzupełnienie.

9. Dla części zabytkowego ogrodzenia cmentarza żydowskiego położonego w granicach planu:

1) zakazuje się rozbiórki;

2) dopuszcza się odbudowę z zachowaniem istniejącej formy w przypadku złego stanu technicznego.

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

§ 7. Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 Gliwice.

Rozdział 5

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

§ 8. 1. Cały obszar planu znajduje się w strefie nieprzekraczalnych wysokości obiektów budowlanych określonych w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice.

2. Wskazane w ust. 1 ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach.

3. Cały obszar planu znajduje się 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.

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

5. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu stref, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego.

6. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu stref do 4 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Część obszaru planu znajduje się w zasięgu stref od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązują ograniczenia wykonywania robót ziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Na całym obszarze planu wyznacza się strefę zabudowy śródmiejskiej o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązują warunki techniczne dla zabudowy śródmiejskiej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 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:
 - a) 1000 m² dla terenu MW-U,
 - b) 300 m² dla terenu U-KOG-KOP i KOG-KOP;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
 - a) 30 m dla terenu MW-U,
 - b) 20 m dla terenu U-KOG-KOP i KOG-KOP;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę główną (KDG) – ul. Na Piasku.

2. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

3. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 22, § 23, § 24, § 25 i § 26.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Nakazuje się:

- 1) sytuowanie pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3;
- 2) stosowanie rozwiązań technicznych wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych nasadzeń), uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną.
 2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
 - 2) ustala się zapewnienie zaopatrzenia przeciwpożarowego 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) nakazuje 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 do sieci kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) dopuszcza się 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 lub niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii;
- 3) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych nakazuje się wykonanie ich jako kablowych podziemnych, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych.
 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 zaopatrzenie z:
 - 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.
 8. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu.

Rozdział 9

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 13. 1. W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 i z zastrzeżeniem ust. 2:

- 1) nakazuje się stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni każdej elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia, z zastrzeżeniem pkt 2);
- 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) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw czerwonej lub szarej.

2. Dopuszcza się realizację dachów, tarasów i ścian z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

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, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

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 10

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 14. W obszarze planu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów dopuszcza się lokalizację:

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

§ 15. 1. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 25 m, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.

2. Na terenie I KKK ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 50 m.

§ 16. 1. Nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych do parkowania pojazdów w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 3 stanowiska postojowe na 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym (minimum 0,75 miejsca na mieszkanie), z zastrzeżeniem ust. 3;
- 2) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych do parkowania rowerów w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na 4 lokale mieszkalne w budynku wielorodzinnym (minimum 0,25 miejsca na mieszkanie).

3. Dla budynków, objętych ochroną w planie dopuszcza się rezygnację ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

4. Nakazuje się realizację stanowisk postojowych, w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.

5. Nakazuje się sytuowanie stanowisk postojowych na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

6. W ramach ogólnodostępnych stanowisk postojowych liczących więcej niż 10 stanowisk, nakazuje się zapewnienie co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Ustala się, że wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1, 2 i 6, zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny: **1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 6MW-U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 3,3;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

- 4) maksymalna wysokość budynków – 16 m;
- 5) geometria dachów dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30°– 45°;
- 6) obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Wyznacza się teren 4 MW-U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 2;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 16 m;
- 5) geometria dachów dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30°– 45°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Wyznacza się teren 5 MW-U, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) nakazuje się lokalizację ogólnodostępnego ciągu pieszego o minimalnej szerokości 4,5 m, stanowiącego połączenie terenu IKPP z ul. Na Piasku;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 5;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 100 m, z zastrzeżeniem § 6 ust. 6 pkt 1) lit a);

- 5) geometria dachów dla budynków – dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 45°;
- 6) obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Wyznacza się teren **1U**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Teren jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym – samorządową instytucję kultury.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 0,7;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 5) geometria dachów – dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci do 30°;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Wyznacza się teren **1U-KOG-KOP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) teren usług;
- 2) teren garażu;
- 3) teren parkingu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) nakazuje się realizację garażu wyłącznie jako wielopoziomowego;
- 4) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 4;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 16 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Wyznacza się teren **1KDG**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się zachowanie ogrodzenia zabytkowego cmentarza.

§ 23. 1. Wyznacza się teren **1KP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

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

§ 24. 1. Wyznacza się teren **2KP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nakazuje się zachowanie budynku z uwzględnieniem § 6 ust. 7 pkt 2.

3. Teren jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym:

- 1) drogi rowerowe;
- 2) publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze.

§ 25. 1. Wyznacza się teren **1KPP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się dojazdy do nieruchomości na terenie 6MW-U.

§ 26. 1. Wyznacza się teren **1KKK**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji kolejowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 2,1;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 17 m;
- 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 45°–50°.

§ 27. 1. Wyznacza się teren **1KOG-KOP**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren garażu,
 - b) teren parkingu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren usług.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 2) usługi dopuszcza się wyłącznie jako wbudowane w parter budynku garażu wielopoziomowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 4) nakazuje się realizację garażu wyłącznie jako wielopoziomowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,01,
 - b) maksymalna – 2,8;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 80% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 20 m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 11

Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej

§ 28. Dla terenów, na których wartość nieruchomości wzrosła w wyniku uchwalenia planu, oznaczonych graficznie na rysunku planu jako strefy opłaty planistycznej, ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 12

Przepisy końcowe

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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

Prezydent Miasta
Katarzyna Kuczyńska-Budka
09.10.2024

Projekt paraflowany
przez radcę prawnego
Natalia Krupa

29. LIS. 2024

Naczelnik Wydziału

Id: 8972CE40-85ED-4172-B628-B2341529FE9D, Projekt

Strona 13



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej - etap I

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



LEGENDA

Ustalenia planu

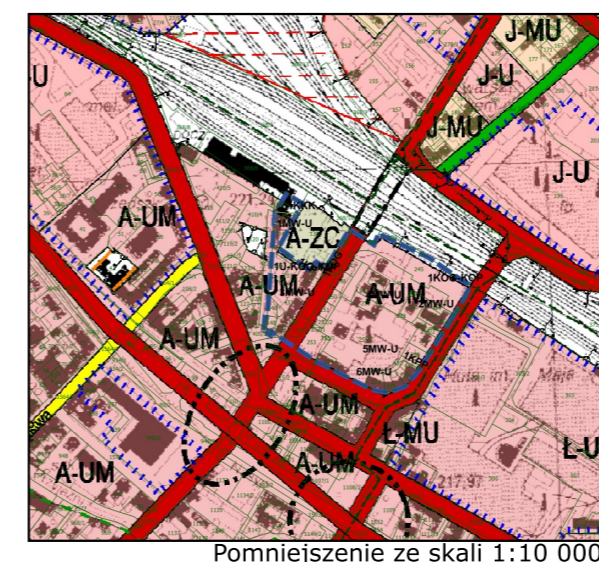
- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- punkty zmiany rodzaju linii zabudowy
- cenne ciągi zieleni
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- strefy zabudowy śródmiejskiej
- strefy opłaty planistycznej
- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U - teren usług
- U-KOG-KOP - teren usług lub garażu lub parkingu
- KDG - teren drogi głównej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KPP - teren komunikacji pieszej
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KOG-KOP - teren garażu lub parkingu

Oznaczenia informacyjne

- strefy, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
- strefy do 4 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych
- strefy od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązują ograniczenia wykonywania robót ziemnych
- wybrane gazociągi - istniejące
- cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 Gliwice
- cały obszar planu znajduje się w strefie nieprzekraczalnych wysokości obiektów budowlanych określonych w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice
- cały obszar planu znajduje się 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
- cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych

Sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 6 z wykorzystaniem mapy pochodzącej z Wojewódzkiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Katowicach.

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. i uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r.)



Pomniejszenie ze skali 1:10 000

LEGENDA

"A" KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW - STRUKTURA PRZESTRZENNA

WIELOFUNKCYJNY ZESPÓŁ USŁUGOWO-MIESZKANIOWY - CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA

- UM - TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- MWU - TERENY MIESZKANIOWO USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- MU - TERENY MIESZKANIOWO USŁUGOWE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- MNU - TERENY MIESZKANIOWO USŁUGOWE O NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

- USLUGI
- 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 DOLESIEŃ
- ZU - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZLU - TERENY ZIELENI Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG W TYM PARKINGI I GARAZE
- 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
- KOMUNIKACJA
- A - TERENY AUTOSTRAD
- TERENY ULIC GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIĘSZONEGO
- TERENY ULIC GŁÓWNYCH
- TERENY ULIC ZBIORCZYCH
- TERENY ULIC LOKALNYCH
- TK - TERENY KOLEI
- TL - TERENY KOMUNIKACJI LOTNICZEJ
- GRANICA GMINY
- GRANICA JEDNOSTEK
- GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH
- GRANICE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD OBIEKTY HANDLOWE O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 5000 m²
- PRZEBIEG GŁÓWNYCH SIECI UZBROJENIA TERENU
- TERENY GÓRNICZE
- STREFY BEZPIECZEŃSTWA
- STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY
- GRANICA IZOPHY
- OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZESTWO POWODZI
- TERENY KISSE
- TEREN STAREGO MIASTA
- OZNACZENIE WZWOŁÓW
- 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”
- granica zmiany
- US1 - tereny usług sportu
- US2 - tereny usług sportu
- strefy ochronne C i D terenu zamkniętego resortu obrony narodowej
- cały obszar zmiany Studium położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 „Gliwice”
- cały obszar zmiany Studium położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 „Gliwice”
- cały obszar zmiany Studium położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Gliwice

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – etap I 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 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688)

**Rada Miasta Gliwice
rozstrzyga**

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Gliwice uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – etap I.

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy została sporządzona poniższa lista uwag, których Prezydent Miasta Gliwice 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-9428/2024 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 7 marca 2024 r. oraz zarządzeniem nr PM-727/2024 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 11 października 2024 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – etap I – po jego wyłożeniach do publicznego wglądu, Rada Miasta Gliwice:

I. W odniesieniu do uwag złożonych po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu (zarządzenie nr PM-9428/2024 z 7 marca 2024 r.)

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 1 punkt 1.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości 120–140 m dla terenu 5MW-U.

Uzasadnienie:

Wyznaczenie zabudowy o wysokości do 140 m na terenie 5MW-U nie jest możliwe ze względu na ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z odległości terenu od lotniska. Ponadto wysokość zabudowy do 100 m w projekcie planu została dopuszczona jako kontynuacja wysokości dopuszczonej w obowiązującym planie miejscowym na sąsiadującym terenie.

Nie uwzględnia częściowo uwagi osób fizycznych (uwaga nr 1 punkt 1.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej terenów 2MW-U i 4MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości 25–30 m dla terenów o symbolach 2MW-U i 4MW-U wraz z dopuszczeniem dominant wysokościowych.

Uzasadnienie:

W wyłożonym projekcie planu założono utrzymanie charakterystycznej dla tego terenu wysokości 12 m, jednak ze względu na to, że budynki nie zostały objęte ochroną w planie jako obiekty zabytkowe, dopuszczona zostanie na tym terenie wysokość 16 m. Dla terenu 4MW-U utrzymana zostanie wysokość 16 m. Budynki przy ul. Piwnej 3, 5, 7, 9, 11, 13 zostały objęte ochroną planistyczną, ustalony został dla nich zakaz nadbudowy,

z tego względu wysokość zabudowy na terenie 4MW-U, który stanowi kontynuację pierzei ul. Piwnej, nie zostanie zwiększona.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 1 punkt 1.3 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej działek nr 266/2, nr 267, nr 268, obr. Centrum.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje przebieg linii zabudowy wzdłuż ul. Piwnej na ww. działkach, ponieważ w tym miejscu pierzeja zostanie przerwana i widoczne będą ślepe ściany szczytowe budynków na sąsiednich działkach.

Uzasadnienie:

Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy został wyznaczony z wycofaniem w stosunku do ul. Piwnej ze względu na ochronę cennego ciągu zieleni oznaczonego graficznie w projekcie planu. W obszarze opracowania planu występuje mało zieleni wysokiej, dlatego wycofano linię zabudowy w celu maksymalnej ochrony istniejącego ciągu zieleni. Wrysowanie linii zabudowy wzdłuż ul. Piwnej pozwoliłoby na usunięcie ww. drzew. Drzewa te w chwili obecnej uzupełniają pierzeję ulicy tak, że nie odczuwa się braku ciągłości zabudowy od strony ulicy, nie dominują także ślepe ściany szczytowe budynków na sąsiednich działkach. Projekt planu miejscowego ustala nakaz zachowania i ochrony tej zieleni z dopuszczeniem wycinki tylko ze względu na zły stan fitosanitarny lub powodujący zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz pod warunkiem uzupełnienia taką samą liczbą drzew. Zapisy projektu planu gwarantują ewentualne uzupełnienie zieleni, która zamyka pierzeję ul. Piwnej.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 1 punkt 1.4 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej terenu 1KOG-KOP.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje prawidłowość wyznaczenia terenu 1KOG-KOP oraz wyznaczenie linii zabudowy równoległe do linii kolejowej i wnosi o przeznaczenie części działki nr 245, obr. Centrum, na rogu ul. Piwnej i linii kolejowej na teren MW-U z dopuszczeniem zabudowy o wysokości 60 m.

Uzasadnienie:

Plan dopuszcza na tym terenie możliwość realizacji garaży, parkingów i usług w parterach. Na działce tej projektowany jest aktualnie przez Zarząd Dróg Miejskich parking naziemny. Wprowadzenie na tym terenie innych funkcji, w tym mieszkaniowych, jest bezzasadne.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej działek nr 140 i 141 (dawniej 48/5 i 48/6), obr. Centrum.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości pod teren MW-U.

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie nieruchomości przy ul. Na Piasku 9 znajduje się na terenie opisanym symbolami: 011 KDD 1/2, co oznacza tereny dróg dojazdowych oraz 4 ZU, co oznacza teren zieleni urządzonej.

W związku z tym, że nieruchomość położona jest w miejscu, w którym planuje się zlokalizować ciąg łączący najkrótszą drogą w linii prostej obszar od ul. Piwnej do dworca PKP oraz w związku z uwzględnieniem uwagi, która wpłynęła na III wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu o objęcie ochroną konserwatorską budynku przy ul. Na Piasku 9, przedmiotowa uwaga nie została uwzględniona. W projekcie planu działka nr 140, obr. Centrum, przeznaczona została pod teren usług, natomiast działka nr 141, obr. Centrum pod teren usług oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej. Ww. działki w projekcie planu przeznaczone zostały pod inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym: samorządową instytucję kultury, drogi rowerowe i publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 3 punkt 1.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o wprowadzenie wskaźnika minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 5 MW-U.

Uzasadnienie:

Dla przedmiotowego terenu w obowiązującym planie miejscowym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi min. 10%, ta sama wartość została wyznaczona jako minimalna w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice. Dopuszczenie w projekcie planu wskaźnika minimum 15% jest więc wzrostem w stosunku do obowiązujących zapisów planu, jest też realnym parametrem, jaki na działce położonej w centrum można uzyskać. Obecnie na gruncie brak jest powierzchni biologicznie czynnej, a projektowany wskaźnik 15% oznacza realną poprawę tej przestrzeni.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 3 punkt 1.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający wnosi o wprowadzenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 65%.

Uzasadnienie:

Dla przedmiotowego terenu w obowiązującym planie miejscowym wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy wynosi 90% powierzchni działki budowlanej. Dopuszczony w projekcie planu wskaźnik maksimum 75% jest niższy niż w obowiązującym planie, jest też realnym parametrem, jaki można uzyskać na działce położonej w ścisłym centrum miasta, które charakteryzuje się gęstą zabudową i wysokim wskaźnikiem powierzchni zabudowy. W projekcie planu przedmiotowy teren objęty został strefą zabudowy śródmiejskiej.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 3 punkt 1.3 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający wnosi o wprowadzenie w projekcie planu wymogu opracowania szczegółowego studium komunikacyjnego i parkingowego, przed wydaniem pozwoleń na budowę na terenie jednostki MW-U, przede wszystkim w kwestii włączenia ruchu z parkingów w jednostce w układ komunikacyjny miasta.

Uzasadnienie:

Zgodnie z aktualnym orzecznictwem sądów administracyjnych i rozstrzygnięciami organu nadzoru niedopuszczalne jest zamieszczanie w treści planu przepisów uzależniających podejmowanie czynności od przyszłych uzgodnień i na warunkach określonych przez inne organy w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym. Takie wymogi są wówczas nieokreślone, odsyłają do odrębnych i nieprzewidzianych prawem procedur, mają charakter warunkowy i uzależniają realizację ustaleń planu od przyszłych uzgodnień i warunków bliżej nieokreślonego podmiotu.

Nie uwzględnia uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Piwnej 1 / pl. Piastów 6 (uwaga nr 4 punkt 1.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej całego obszaru planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje objęcie obszaru planu strefą zabudowy śródmiejskiej z możliwością realizacji obiektów o wysokości 100 m, która doprowadzi do załamania układu komunikacyjnego w okolicy pl. Piastów oraz wpłynie na przesłanianie zabudowy istniejącej projektowanymi budynkami.

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 23) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar projektu planu miejscowego położony jest w ścisłym centrum miasta, które charakteryzuje się zintensyfikowaną zabudową z wysokim wskaźnikiem powierzchni zabudowy i niewielką ilością lub nawet brakiem powierzchni biologicznie czynnych, spełnia więc wymogi zawarte w definicji zabudowy śródmiejskiej. Wprowadzenie w planie miejscowym strefy zabudowy śródmiejskiej pozwoli na bardziej optymalne zagospodarowanie tej trudnej, ale jednocześnie bardzo cennej przestrzeni, co będzie zachęcało do uzupełniania zabudowy. Ze względu na specyfikę terenu i jego położenie w centrum miasta należy dążyć do

jego zagospodarowania zabudową wysoką, co pozwoli na wygospodarowanie przestrzeni ogólnodostępnych, w tym powierzchni biologicznie czynnych, oraz wpłynie na uporządkowanie istniejącej, chaotycznej przestrzeni. Dopuszczenie wysokości zabudowy do 100 m zapewni rozwój terenu „wzwyż”, a nie „wszerz”, a przez to da możliwość zachowania historycznego obiektu, który znajduje się w dziedzińcu, a dotychczas nie był objęty ochroną w planie.

Rozbudowany układ drogowy w rejonie pl. Piastów został zaprojektowany w taki sposób, aby zapewnić maksymalną płynność oraz bezpieczeństwo w ruchu drogowym, również w aspekcie przyszłego zagospodarowania terenów. W projekcie planu zmniejszono wskaźniki dotyczące miejsc postojowych ze względu na sąsiedztwo dworca PKP i centrum przesiadkowego jako bezpośrednie wskazanie do wykorzystania transportu publicznego w celach komunikacji.

Nie uwzględnia uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Piwnej 1/ pl. Piastów 6 (uwaga nr 4 punkt 1.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej działki nr 255/2, obr. Centrum.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie przebudowy lub nadbudowy do 20 m budynku przy ul. Piwnej 1B położonego w pierzei, ponieważ nadbudowa spowoduje ograniczenie doświetlenia mieszkania położonego na poddaszu w budynku sąsiadującym.

Uzasadnienie:

Ustalenia aktualnie obowiązującego planu dopuszczają dla budynków położonych na terenie 10UM ich nadbudowę do wysokości 24 m, również zapisy ochrony konserwatorskiej na tym terenie nie zakazują nadbudowy ww. budynków, w tym budynku przy ul. Piwnej 1B. Dopuszczona jest dla nich zarówno rozbudowa, przebudowa, jak również nadbudowa (§ 12 ust. 1 pkt 5) lit. a). Dopuszczenie w projekcie planu nadbudowy budynku przy ul. Piwnej 1B do wysokości 20 m jest ograniczeniem wysokości dopuszczalnej nadbudowy w stosunku do planu obowiązującego. Dopuszczona nadbudowa będzie jednak wówczas nawiązywała wysokością do zabudowy sąsiedniej, a jednocześnie umożliwi zagospodarowanie przestrzeni poddasza budynku zgodnie z zapisami projektu planu. Projekt planu miejscowego zakazuje wykonywania nowych otworów okiennych na elewacji frontowej, tak więc doświetlenie poddasza (obecnie nieużytkowego) będzie możliwe w ramach nowej kubatury.

Składający uwagę, który sam już dokonał adaptacji poddasza, w sposób ograniczający możliwość zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, oczekuje wprowadzenia w projekcie planu zapisów ograniczających użytkowanie w pełni budynku przy ul. Piwnej 1B.

Nie uwzględnia uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Piwnej 1/ pl. Piastów 6 (uwaga nr 4 punkt 1.3 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej całego obszar planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje rozwiązania planu dotyczące miejsc postojowych, w szczególności zapis: „dla budynków o wartościach zabytkowych, objętych ochroną w planie dopuszcza się rezygnację ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych”.

Uzasadnienie:

Wprowadzenie w projekcie planu zapisów dopuszczających rezygnację ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych dla budynków o wartościach zabytkowych, objętych ochroną w planie ma umożliwić adaptowanie powierzchni w tych budynkach na nowe cele bez konieczności np. budowy w ich podziemiach kondygnacji parkingów. Takie rozwiązania w przypadku niektórych nieruchomości, zabudowanych w 100%, byłyby jedyną alternatywą.

Nie uwzględnia uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Piwnej 1/ pl. Piastów 6 (uwaga nr 4 punkt 1.4 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024), dotyczącej terenu 1KDG.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje zapis: "ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę główną (KDG) – ul. Na Piasku", ponieważ nigdy nie powstanie droga łącznik ul. Dworcowej z ul. Na Piasku, wobec czego zapis jest »martwy«.

Uzasadnienie:

Rezerwa drogowa obecna jest w dokumentach planistycznych od 1979 r. Utrzymanie tej rezerwy w projekcie planu stanowi potwierdzenie woli realizacji połączenia. Ewentualna budowa połączenia drogowego zdeterminowana jest dostępnością środków na jego realizację.

Nie uwzględnia uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Piwnej 1 / pl. Piastów 6 (uwaga nr 4 punkt 1.5 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej całego obszaru planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje projekt planu w świetle zapisów „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej”, z której wynika, że rozwój terenów mieszkaniowych w obszarze planu spowoduje przekroczenie dopuszczalnych wartości dotyczących emisji hałasu, pyłu i innych substancji szkodliwych związanych z ruchem drogowym i kolejowym.

Uzasadnienie:

Obszar projektu planu zlokalizowany jest w ścisłym centrum miasta, z czym wiążą się określone uciążliwości (np. niewielka powierzchnia terenów zielonych, wysoka intensywność zabudowy, duży ruch samochodowy, hałas itd.), które będą występowały także w przypadku braku realizacji zapisów projektu planu miejscowego. Ponadto obowiązujący obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego również przewiduje na przedmiotowym terenie możliwość wprowadzenia nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w tym miejscami postojowymi. Jednocześnie prognoza oddziaływania na środowisko jednoznacznie stwierdza: „W wyniku realizacji ustaleń projektu planu jakość środowiska nie powinna ulec niekorzystnym przekształceniom o charakterze znaczącym. Dopuszczone w projekcie kategorii przeznaczenia i funkcji terenów wykluczają możliwość realizacji inwestycji i obiektów mogących w sposób jednoznacznie negatywny wpłynąć na środowisko życia i zdrowie mieszkańców”.

Wskazano tylko wyrwane z kontekstu zapisy prognozy: „Uciążliwości związane z funkcjonowaniem terenów komunikacyjnych obejmować będą przede wszystkim emisje hałasu, pyłu i innych substancji szkodliwych związanych z ruchem drogowym i kolejowym”. Nie podano natomiast, że prognoza oddziaływania na środowisko w dalszych zapisach wskazuje, że „w zapisach planu zawarto ustalenia zmniejszające negatywny wpływ przedmiotowych terenów na środowisko”.

Nie uwzględnia uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Piwnej 1 / pl. Piastów 6 (uwaga nr 5 punkt 1.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej całego obszaru planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje objęcie obszaru planu strefą zabudowy śródmiejskiej z możliwością realizacji obiektów o wysokości 100 m, która wpłynie na ograniczenie nasłonecznienia zabudowy istniejącej projektowanymi budynkami, a prace budowlane prowadzone w ramach nowej inwestycji wpłyną na bezpieczeństwo konstrukcji istniejących budynków.

Uzasadnienie:

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 23) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar projektu planu miejscowego położony jest w ścisłym centrum miasta, które charakteryzuje się zintensyfikowaną zabudową z wysokim wskaźnikiem powierzchni zabudowy i niewielką ilością lub nawet brakiem powierzchni biologicznie czynnych, spełnia więc wymogi zawarte w definicji zabudowy śródmiejskiej. Wprowadzenie w planie miejscowym strefy zabudowy śródmiejskiej pozwoli na bardziej optymalne zagospodarowanie tej trudnej, ale jednocześnie bardzo cennej przestrzeni, co będzie zachęcało do uzupełniania zabudowy. Ze względu na specyfikę terenu i jego położenie w centrum miasta należy dążyć do jego zagospodarowania zabudową wysoką, co pozwoli na wygospodarowanie przestrzeni ogólnodostępnych, w tym powierzchni biologicznie czynnych, oraz wpłynie na uporządkowanie istniejącej, chaotycznej przestrzeni. Zapisy w obecnie obowiązującym planie dają możliwość realizacji niższej, ale rozlewającej się zabudowy, ograniczającej nasłonecznienie przez dużą powierzchnię zabudowy. Dopuszczenie zabudowy do wysokości 100 m zapewni możliwość realizacji budynków „wzwyż”, ograniczając powierzchnię zabudowy na działce. Każda nowa realizacja, nawet w strefie zabudowy śródmiejskiej, podlega przepisom prawa, które

reguluje kwestie nasłonecznienia i bezpieczeństwa konstrukcji budynków zarówno projektowanych, jak i już istniejących.

Nie uwzględnia uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Piwnej 1 / pl. Piastów 6 (uwaga nr 5 punkt 1.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o ograniczenie wysokości zabudowy na terenie 5MW-U do wysokości 12 m i 16 m, analogicznie jak w przypadku sąsiadujących terenów.

Uzasadnienie:

Obszar projektu planu miejscowego położony jest w ścisłym centrum miasta, które charakteryzuje się zintensyfikowaną zabudową z wysokim wskaźnikiem powierzchni zabudowy i niewielką ilością lub nawet brakiem powierzchni biologicznie czynnych, co przesądziło o wprowadzeniu w planie miejscowym strefy zabudowy śródmiejskiej oraz dopuszczeniu zabudowy o wysokości do 100 m na terenie 5MW-U.

Nie uwzględnia uwagi Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. Piwnej 1 / pl. Piastów 6 (uwaga nr 5 punkt 1.3 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej całego obszaru planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje rozwiązania dotyczące układu komunikacyjnego w projekcie planu.

Uzasadnienie:

Rozbudowany układ drogowy w rejonie pl. Piastów został zaprojektowany w taki sposób, aby zapewnić maksymalną płynność oraz bezpieczeństwo w ruchu drogowym, również w aspekcie przyszłego zagospodarowania terenów. W projekcie planu zmniejszono wskaźniki dotyczące miejsc postojowych ze względu na sąsiedztwo dworca PKP i centrum przesiadkowego jako bezpośrednie wskazanie do wykorzystania transportu publicznego w celach komunikacji.

Nie uwzględnia częściowo uwagi osób fizycznych (uwaga nr 6 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-9428/2024) dotyczącej terenów 3MW-U i 1KP.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o zastąpienie istniejących budynków nowym budynkiem usługowym lub przeznaczenie terenu pod parking lub zieleń.

Uzasadnienie:

Uwaga uwzględniona bez konieczności wprowadzania zmian w zakresie możliwości realizacji funkcji usługowej. Zapisy projektu planu umożliwiają zmianę sposobu użytkowania budynku z funkcji mieszkaniowej na usługową, ale nie mogą nakazywać rozbioru obiektów i zastąpienia ich nowymi obiektami.

W części dotyczącej przeznaczenia pod parking oraz zieleń uwaga nie została uwzględniona. W projekcie planu dla ww. działki wprowadzono przeznaczenie MW-U zgodnie ze złożonym wnioskiem o zmianę planu.

II. W odniesieniu do uwag złożonych po trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu (zarządzenie nr PM-727/2024 z 11 października 2024 r.)

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 2 punkt 2.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej całego obszaru planu.

Treść uwagi:

Składający uwagę pyta:

1. Dla kogo przeznaczona jest planowana zabudowa, kto zamieszka w zrealizowanej na działce nr 255/2 zabudowie, jaki finansowy zysk przyniosą miastu mieszkańcy i punkty usługowe?

2. Gdzie będzie można wyjść z dziećmi?

3. Czy penthouse planowane w etapie I mają miejsce na garderobę czy na łazienkę?

4. Czy do usług nieuciążliwych można zaliczyć restauracje?

5. Dlaczego zrezygnowano z dotychczasowej definicji usług nieuciążliwych?

6. Kiedy powstanie droga IKDG, która powinna stanowić skomunikowanie omawianego obszaru z zewnętrznym układem komunikacyjnym? Prosi o podanie roku realizacji w nawiązaniu do rozpoczętych już prac budowlanych na działce nr 255/2.

7. Dlaczego nowy projekt mpzp nie zawiera, w odróżnieniu od obecnie obowiązującego, żadnych ograniczeń w temacie reklam świetlnych?

8. Czym różni się ochrona konserwatorska budynków wymienionych w § 6 ust. 4. Pismo nie kwestionuje ustaleń planu, odpowiedzi na pytanie udzielono odrębnym pismem?

9. Jakie znaczenie przy głosowaniu nad projektem ma dołączona do niego „Prognoza oddziaływania na środowisko”?

10. Kiedy i w jakiej formie może spodziewać się odpowiedzi na powyższe pytania?

Uzasadnienie:

Definicja usług nieuciążliwych nie zostanie przywrócona. Zmiana definicji podyktowana była sugestią miejskiej komisji urbanistyczno-architektonicznej tak, aby na danym terenie możliwa była lokalizacja centrów mobilności umożliwiających wypożyczenie samochodów na godziny lub innych środków komunikacji. Dopisanie zakazu lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego miało charakter dostosowujący zapisy do obowiązującego rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku zmiany w 2015 r. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planach miejscowych nie można regulować kwestii tablic i urządzeń reklamowych. Obecnie zagadnienia te definiowane są w tzw. „uchwale reklamowej”, która może określać zasady dotyczące tablic reklamowych i urządzeń reklamowych. W takiej uchwale określa się zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabaryty, standardy jakościowe oraz rodzaje materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane. Rada Miasta Gliwice dotychczas nie podjęła uchwały w ww. zakresie.

W pozostałym zakresie treść pisma nie stanowi uwagi, w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie kwestionuje zapisów projektu planu, ani nie zawiera konkretnych propozycji jego zmiany. Odpowiedzi na pytania udzielono odrębnym pismem.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 3 punkt 3.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o to, aby planowana wysokość budynków nie przekraczała wysokości budynków istniejących w tej części miasta.

Uzasadnienie:

Obszar projektu planu miejscowego położony jest w ścisłym centrum miasta, które charakteryzuje się zintensyfikowaną zabudową z wysokim wskaźnikiem powierzchni zabudowy i bardzo małą wielkością powierzchni biologicznie czynnych, co przesądziło o dopuszczeniu zabudowy o wysokości do 100 m na terenie 5MW-U. Ponadto wysokość zabudowy do 100 m w projekcie planu została dopuszczona jako kontynuacja wysokości dopuszczonej w obowiązującym planie miejscowym na sąsiadującym terenie.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 3 punkt 3.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej działek nr 420 i 421, obr. Centrum.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje zaprojektowanie deptaka przy kamienicy przy ul. Piwnej 13, który spowoduje brak dojazdu do posesji przy ul. Piwnej 3, 5, 7, 9, 11, 13.

Uzasadnienie:

Ciąg pieszy IKPP zaprojektowany został na całej działce nr 421 i na fragmencie działki nr 420, obr. Centrum. Są to działki gminne, będące użytkiem drogowym, które w chwili obecnej są zagrodzone i stanowią przedmiot dzierżawy wspólnot mieszkaniowych na ich potrzeby własne. Dojazd do posesji przy ul. Piwnej 3, 5,

7, 9, 11, 13 został utrzymany, w zapisach projektu planu dla terenu 1KPP dopuszczono dojazd do nieruchomości na terenie 6MW-U, na którym położone są powyższe nieruchomości.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 4 punkt 4.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o ograniczenie na terenie 5MW-U wysokości zabudowy do wysokości sąsiednich budynków, tj. do 12 m.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 3 pkt 3.1.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 4 punkt 4.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy o wysokości 100 m, ponieważ wpłynie ona na nasilenie ruchu samochodowego w okolicy.

Uzasadnienie:

Rozbudowany układ drogowy w rejonie pl. Piastów został zaprojektowany w taki sposób, aby zapewnić maksymalną płynność oraz bezpieczeństwo w ruchu drogowym, również w aspekcie przyszłego zagospodarowania terenów. W projekcie planu zmniejszono wskaźniki dotyczące miejsc postojowych ze względu na sąsiedztwo dworca PKP i centrum przesiadkowego jako bezpośrednie wskazanie do wykorzystania transportu publicznego w celach komunikacji.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 5 punkt 5.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o ograniczenie na terenie 5MW-U wysokości zabudowy do wysokości sąsiednich budynków, tj. do 12 m.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 3 pkt 3.1.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 5 punkt 5.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy o wysokości 100 m, ponieważ wpłynie ona na nasilenie ruchu samochodowego w okolicy.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 4 pkt 4.2.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 6 punkt 6.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o ograniczenie na terenie 5MW-U wysokości zabudowy do wysokości sąsiednich budynków, tj. do 12 m.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 3 pkt 3.1.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 6 punkt 6.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o wprowadzenie wskaźnika minimum 25% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 5MW-U.

Uzasadnienie:

Dla przedmiotowego terenu w obowiązującym planie miejscowym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi min. 10%, ta sama wartość została wyznaczona jako minimalna w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice. Dopuszczenie w projekcie planu wskaźnika minimum 15% jest więc wzrostem w stosunku do obowiązujących zapisów planu, jest też realnym parametrem, jaki na działce położonej w centrum można uzyskać. Obecnie na gruncie brak jest powierzchni biologicznie czynnej, a projektowany wskaźnik 15% oznacza realną poprawę tej przestrzeni.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 6 punkt 6.3 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej działki nr 255/2, obr. Centrum.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o objęcie ochroną planistyczną zabudowy starego browaru w całości.

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie miejscowym ochronie planistycznej podlega wyłącznie budynek położony w pierzei ul. Piwnej. Po wizji w terenie oraz po analizie dokumentacji archiwalnej ustalono, że niezbędne jest utrzymanie ochrony planistycznej budynku przy ul. Piwnej 1B oraz że ochroną należy objąć także budynek przy ul. Piwnej 1D (położony w dziedzińcu) ze względu na jego walory estetyczne (detal, cegła) oraz przemysłowy charakter odzwierciedlający historyczne przeznaczenie nieruchomości. Ustalono, że pozostała zabudowa nieruchomości nie zostanie objęta ochroną planistyczną głównie ze względu na stan jej zachowania przy jednoczesnym braku takich walorów architektonicznych, jakie posiadają budynki wskazane do ochrony w projekcie planu.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 6 punkt 6.4 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy o wysokości 100 m, która wpłynie ona na zwiększenie gęstości zaludnienia, a co za tym idzie nasilenie ruchu samochodowego w okolicy.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 4 pkt 4.2.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 7 punkt 7.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy o wysokości 100 m, ponieważ wpłynie ona na przesłanianie budynków istniejących i nasilenie ruchu samochodowego w okolicy.

Uzasadnienie:

Ze względu na specyfikę terenu i jego położenie w centrum miasta należy dążyć do jego zagospodarowania zabudową wysoką, co pozwoli na wygospodarowanie przestrzeni ogólnodostępnych, w tym powierzchni biologicznie czynnych oraz wpłynie na uporządkowanie istniejącej, chaotycznej przestrzeni. Zapisy w obecnie obowiązującym planie dają możliwość realizacji niższej, ale rozlewającej się zabudowy ograniczającej nasłonecznienie przez dużą powierzchnię zabudowy. Dopuszczenie zabudowy do wysokości 100m, zapewni możliwość realizacji budynków „wzwyż”, ograniczając powierzchnię zabudowy na działce. Każda nowa realizacja podlega przepisom prawa, które reguluje kwestie nasłonecznienia i bezpieczeństwa konstrukcji budynków, zarówno projektowanych jak i istniejących.

Rozbudowany układ drogowy w rejonie pl. Piastów został zaprojektowany w taki sposób, aby zapewnić maksymalną płynność oraz bezpieczeństwo w ruchu drogowym, również w aspekcie przyszłego zagospodarowania terenów. W projekcie planu zmniejszono wskaźniki dotyczące miejsc postojowych ze względu na sąsiedztwo dworca PKP i centrum przesiadkowego jako bezpośrednie wskazanie do wykorzystania transportu publicznego w celach komunikacji.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 8 punkt 8.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o ograniczenie na terenie 5MW-U wysokości zabudowy do wysokości sąsiednich budynków, tj. do 16 m.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 3 pkt 3.1.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 8 punkt 8.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy o wysokości 100 m, która wpłynie na problemy komunikacyjne w okolicy.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 4 pkt 4.2.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 9 punkt 9.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o ograniczenie na terenie 5MW-U wysokości zabudowy do 12 m.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 3 pkt 3.1.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 9 punkt 9.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy o wysokości 100 m, ponieważ wpłynie na nasilenie ruchu samochodowego w okolicy.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 4 pkt 4.2.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 9 punkt 9.3 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej działki nr 255/2, obr. Centrum.

Treść uwagi:

Składający uwagę nie zgadza się na rozbiórkę obiektów i wnosi o objęcie ochroną w planie wszystkich ceglanych budynków starego browaru.

Uzasadnienie:

W projekcie planu ustalono ochronę planistyczną budynków przy ul. Pivnej 1B i 1D, ze względu na ich walory estetyczne (detal, cegła) oraz przemysłowy charakter odzwierciedlający historyczne przeznaczenie nieruchomości. Ustalono, że pozostała zabudowa nieruchomości nie zostanie objęta ochroną planistyczną głównie ze względu na stan jej zachowania przy jednoczesnym braku takich walorów architektonicznych, jakie posiadają budynki wskazane do ochrony.

W projekcie planu miejscowego nie odniesiono się do możliwości rozbiórki jakichkolwiek budynków tworzących zespół zabudowy starego browaru. O ewentualnej możliwości rozbiórki obiektów rozstrzyga organ administracji architektoniczno-budowlanej w postępowaniu w sprawie pozwolenia na budowę/rozbiórkę na podstawie zapisów ustawy Prawo budowlane. W tym zakresie treść pisma nie stanowi uwagi w rozumieniu art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 10 punkt 10.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o ograniczenie na terenie 5MW-U wysokości zabudowy do 16 m.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 3 pkt 3.1.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 10 punkt 10.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy o wysokości 100 m, ponieważ wpłynie na przesłanianie budynków istniejących i nasilenie ruchu samochodowego w okolicy.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 7 pkt 7.1.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 11 punkt 11.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy o wysokości 100 m, ponieważ wpłynie ona na nasilenie ruchu samochodowego w okolicy.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 4 pkt 4.2.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 12 punkt 12.1 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o ograniczenie na terenie 5MW-U wysokości zabudowy do 16 m.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 3 pkt 3.1.

Nie uwzględnia uwagi osób fizycznych (uwaga nr 12 punkt 12.2 w załączniku nr 1 do zarządzenia nr PM-727/2024) dotyczącej terenu 5MW-U.

Treść uwagi:

Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy o wysokości 100 m, ponieważ wpłynie ona na nasilenie ruchu samochodowego w okolicy.

Uzasadnienie:

Jak do uwagi nr 4 pkt 2.

29. LIS. 2024

Naczelnik Wydziału
Planowania Przestrzennego

Iwona Pulyśko-Wilk

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Gliwice

z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami 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 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688)

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

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Pivnej i Okopowej – etap I, objęte tym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy oraz ze środków zewnętrznych, 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.

29. LIS. 2024

Naczelnik Wydziału

Planowania Przestrzennego

Wojciech Pylypanko-Wilk

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Gliwice

z dnia 2024 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

29. LIS. 2024

Naczelnik Wydziału
Planowania Przestrzennego

Iwona Pylypenko-Wilk

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały nr XXXIV/721/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 10 marca 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej.

W toku prac planistycznych obszar objęty ww. uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu został podzielony na dwie części, do realizacji w różnych etapach. Przedmiotowy plan stanowi etap I i obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,21 ha.

Na przedmiotowym obszarze w przeważającej części obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta (uchwała nr XLVII/1039/2014 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 6 listopada 2014 r., Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 19 listopada 2014 r. poz. 5957), oraz w niewielkiej północno-zachodniej części miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta (uchwała nr XXXVIII/965/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2005 r., Dz. Urz. Woj. Śl. z dnia 15 lutego 2006 r. poz. 481).

Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności w części dotychczas obowiązujących planów miejscowych.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru jest nowe zdefiniowanie przestrzeni pod kątem planistycznym w związku z zakończeniem inwestycji w tym rejonie oraz ze względu na złożone wnioski.

Ze względu na fakt podjęcia uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w dniu 10 marca 2022 r. oraz ze względu na przekazanie projektu planu do opiniowania i uzgodnień przed wejściem w życie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu miejscowego zastosowanie znajduje przepis art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), nakazujący sporządzenie planu miejscowego zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w brzmieniu sprzed nowelizacji, tj. w brzmieniu sprzed 24 września 2023 r. Z kolei przepisy wykonawcze zostały zastosowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), gdyż § 13 tegoż rozporządzenia jednoznacznie wskazuje jego datę wejścia w życie czyli 24 grudnia 2021 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688):

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

1) *wymagań ladu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w „Przepisach ogólnych” (rozdział 1), „Zasadach ochrony i kształtowania ladu przestrzennego” (rozdział 9), 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, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono obowiązujące linie zabudowy, nieprzekraczalne linie zabudowy (w sąsiedztwie dróg publicznych); 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 2024 r.

poz. 82), nie zastosowano przepisów dotyczących ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze; grunty leśne nie występują w granicach opracowania;

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 i zabytków ze względu na ich brak 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 przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych, wprowadzenie ograniczeń dotyczących zasad zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

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 zagospodarowania terenu; ponadto dla terenów, których wartość wzrosnie w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – uzyskane z tytułu ww. opłaty środki będą stanowiły dochód własny gminy;

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 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 oraz wskazanie w § 20, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26 i § 27 obszarów przeznaczonych na cele publiczne (drogi publiczne, tereny komunikacji kolejowej, ciągi komunikacji pieszej i pieszo-rowerowej, parkingi i garaże);

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 12 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 24 marca 2022 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 wpłynął 1 wniosek (art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym); projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został czterokrotnie udostępniony do publicznego wglądu;

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 § 12 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz § 5 ust. 5 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych lub powierzchniowych przed zanieczyszczeniem.

Do przedmiotowego planu w trybie art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wpłynął 1 wniosek.

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 Rozwoju i Technologii z dnia

17 grudnia 2021 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.

2. Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ład 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 określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności przez transport samochodowy. W projekcie planu została zmniejszona w stosunku do innych mppz liczba stanowisk postojowych celem maksymalnego wykorzystania dostępnej w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury komunikacji publicznej (centrum przesiadkowe, komunikacja kolejowa, autobusowa, drogi rowerowe);

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – zostały spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej. Położenie obszaru planu w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury komunikacji publicznej zapewnia przyszłym mieszkańcom możliwość korzystania z publicznego transportu zbiorowego;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – zostały spełnione poprzez wprowadzone w § 14, § 23, § 24 i § 25 uchwały dopuszczenia realizacji takich rozwiązań;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego* – zostały spełnione poprzez określenie linii zabudowy, 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.

3. 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) Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu została podjęta w czasie obowiązywania Analizy 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 nr XLI/905/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z której wynika, że ówczesnie obowiązujące na terenie opracowania plany miejscowe były aktualne. Jednocześnie z wniosków przedmiotowej analizy wynika, że możliwe było również podjęcie uchwał w sprawie zmiany planów nie ujętych w harmonogramie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalonym w analizie oraz sporządzanie nowych planów dla niewielkich obszarów, w związku ze złożonymi wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu.

W lutym 2024 r. została sporządzona nowa Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych, w której przeanalizowano zmiany w latach 2018–2024. Na podstawie wniosków wynikających z ww. analizy w dniu 21 marca 2024 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę nr LV/1161/2024 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przedmiotowy projekt planu został ujęty w wykazie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania.

W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami ww. Analiz 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 obowiązujące linie zabudowy oraz 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.

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

Na podstawie analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu należy stwierdzić, iż ogólny bilans wydatków i dochodów gminy jest ujemny. W wyniku wejścia w życie przedmiotowego planu gmina może ponieść koszty związane z wykupem nieruchomości (gruntowych i lokalowych) dla potrzeb realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy oraz pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym: samorządową instytucję kultury, drogi rowerowe i publicznie dostępne samorządowe ciągi piesze.

W projekcie planu w § 10 odnoszącym się do przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości nie został uwzględniony teren 1U ponieważ jego zakres obejmuje tylko fragment działki o niewielkiej powierzchni.

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 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko procedura została przeprowadzona 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 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

22 września 2023 r. projekt ww. planu został rozesłany do opiniowania i uzgodnień. Prezes Urzędu Transportu Kolejowego odmówił uzgodnienia projektu planu, w wyniku czego plan został podzielony na dwie części, do realizacji w różnych etapach. Następnie 13 grudnia 2023 r. etap 1 został ponownie rozesłany do opiniowania i uzgodnień, żaden z organów i instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu nie przedstawił negatywnego stanowiska w sprawie.

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 12 stycznia 2024 r. do 2 lutego 2024 r. W trakcie wyłożenia na 17 stycznia 2024 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej.

W obligatoryjnym terminie, tj. do 16 lutego 2024 r., wpłynęło 6 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta zarządzeniem nr PM-9428/2024 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 7 marca 2024 r.

W dniach od 2 sierpnia 2024 r. do 23 sierpnia 2024 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, jednak w dniu 8 sierpnia 2024 r. wyłożenie zostało odwołane ze względu na potrzebę korekty wprowadzonej do treści uchwały definicji ze znowelizowanej ustawy o pizp. Następnie po wprowadzeniu stosownej korekty w dniach od 16 sierpnia 2024 r. do 6 września 2024 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia na 21 sierpnia 2024 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej.

W obligatoryjnym terminie, tj. do 20 września 2024 r., wpłynęło 12 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta zarządzeniem nr 727/2024 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 11 października 2024 r.

9 października 2024 r. projekt planu został wysłany do ponownego uzgodnienia do Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach w związku z wprowadzonymi w projekcie planu

zmianami. Wprowadzone zmiany wynikały z uwzględnienia uwagi, która wpłynęła do projektu planu po jego ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu.

W dniach od 25 października 2024 r. do 15 listopada 2024 r. projekt planu został po raz czwarty wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie to dotyczyło fragmentu obejmującego tereny, na których wprowadzone zostały zmiany w projekcie planu w związku z uwzględnieniem uwagi. W trakcie wyłożenia na 14 listopada 2024 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej. W obowiązkowym terminie, tj. do 29 listopada 2024 r., nie wpłynęły żadne uwagi dotyczące wykładanego fragmentu projektu planu. Wpłynęła jedna uwaga, która dotyczyła terenu znajdującego się poza fragmentem obszaru objętego wyłożeniem, w związku z czym uwaga ta nie była rozpatrywana.

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

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – 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,
- granic terenów górniczych, granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz granic obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu,
- terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu,
- 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. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r.), które dla terenów objętych projektem planu przewidują zabudowę usługowo-mieszkaniową o wysokiej intensywności zabudowy (UM) oraz tereny ulic głównych (G).

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.

Zastępca Prezydenta Miasta
Jarosław Zioba
- 9. GRU. 2024

29. LIS. 2024

Naczelnik Wydziału
Planowania Przestrzennego

Iwona Pylypenko-Wilk