

**UCHWAŁA NR XXVIII/576/2021
RADY MIASTA GLIWICE**

z dnia 15 lipca 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, ul. Wyczółkowskiego
i ul. Gaudiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr VI/102/2019 Rady Miasta Gliwice z dnia 30 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego, ul. Wyczółkowskiego i ul. Gaudiego, na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miasta Gliwice

**stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań
i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, które zostało przyjęte uchwałą
nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r.,
i uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony w północno-zachodniej części miasta Gliwice, o powierzchni około 32,0 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 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, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) pas zieleni izolacyjnej;
- 5) strefy opłaty planistycznej;
- 6) numery i symbole przeznaczenia terenów, o których mowa w § 4.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne planu.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **garażu** – należy przez to rozumieć samodzielny obiekt budowlany lub część innego obiektu, jednopiętrowy lub wielopiętrowy, występujący pojedynczo lub w zespole;
- 3) **gatunkach rodzimych** – należy przez to rozumieć gatunki naturalnie występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
- 4) **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;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wzniesienie nadziemnych części budynków; wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń oraz wejść i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
 - b) podjazdów dla niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych,
 - c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć łącznie ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 9) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nie przeznaczonych w planie pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – 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, zadaszone lub niezadaszone, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 14) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;
- 15) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;
- 16) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność obejmującą zieleń istniejącą i projektowaną, o trzech strefach wzrostu (strefa poszycia, krzewów i drzew), stanowiącą zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej, akustycznej i pyłowej, oddzielający teren, na którym może zaistnieć emisja zanieczyszczeń lub inne uciążliwości.

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

- 1) U/P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;

- 2) IT-G – tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo;
- 3) KDG – tereny dróg głównych;
- 4) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 5) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 6) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 7) KPJ – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.

Rozdział 2

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ust. 2, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyjątkiem inwestycji z zakresu:
 - a) łączności publicznej,
 - b) infrastruktury technicznej,
 - c) dróg publicznych;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) Zakaz, o którym mowa w ust.1 pkt 1, nie dotyczy terenów 3U/P.

2. W obszarze planu ustala się:

- 1) ochronę istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;
- 2) nakaz zachowania i ochrony drzew rosnących wzdłuż dróg z dopuszczeniem wycinki drzew będących w złym stanie fitosanitarnym lub zagrażających bezpieczeństwu, pod warunkiem ich kompensacji;
- 3) przy realizacji nasadzeń zastępczych nakazuje się stosowanie rodzimych gatunków drzew oraz ich odmian, z zastrzeżeniem pkt 4 i pkt 5;
- 4) dopuszcza się stosowanie gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem;
- 5) zabrania się stosowania drzew lub ich odmian należących do gatunków inwazyjnych obcych.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

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

4. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła, nie spełniających warunków określonych w § 9 ust. 7.

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

Rozdział 3

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

§ 6. Obszar planu położony jest w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 „Gliwice”;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 „Gliwice”.

Rozdział 4

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 7. 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 1000 m² dla terenów U/P;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 20 m dla terenów U/P;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 5

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 8. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:

- 1) drogi główne (KDG) – ul. Wyczółkowskiego;
- 2) drogi zbiorcze (KDZ) – ul. Gutenberga;
- 3) drogi lokalne (KDL) – ul. Gaudiego.

2. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 18, § 19, § 20, § 21 i § 22.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 9. 1. Ustala się zasadę sytuowania pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 3.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

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

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z obszarów o szczelnej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;

4) ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych i roztopowych, o których mowa w pkt 3, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych należy wykonać je jako kablowe podziemne, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

8. W zakresie telekomunikacji:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu;
- 2) ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji.

Rozdział 7

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 10. 1. 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.

2. W przypadku działki budowlanej zabudowanej w dniu wejścia w życie planu wyłącznie budynkami o przeznaczeniu innym niż podstawowe, dopuszcza się przebudowę tych budynków.

Rozdział 8

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

§ 11. W obszarze planu, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) infrastruktury technicznej;

- 3) ciągów pieszych;
- 4) dróg wewnętrznych;
- 5) stanowisk postojowych;
- 6) garaży.

§ 12. 1. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami – 30m.

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

§ 13. 1. Stanowiska postojowe należy realizować w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży.

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

3. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:

- 1) wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych,
 - b) 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów i baz eksploatacyjnych ale nie mniej niż 2 stanowiska;
- 2) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1, na terenach **U/P** obowiązuje dodatkowo zapewnienie stanowisk przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż:
 - a) 1 stanowisko postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1, wynosi od 6 do 20,
 - b) 2 stanowiska postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1, wynosi od 21 do 40,
 - c) 5% ogólnej liczby stanowisk postojowych, o których mowa w pkt 1, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40.

4. Wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 3, i zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3U/P**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) usługi;
- 2) obiekty produkcyjne, składy, magazyny, bazy eksploatacyjne.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 2,5;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 75% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 30 m;

5) geometria dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 12° do 25°,
- b) dachy płaskie;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – gazownictwo, oznaczone na rysunku planu symbolem **1IT-G**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia gazownictwa.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – należy zapewnić dostęp do obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,05,
- b) maksymalna – 0,5;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 5 m;

5) geometria dachów:

- a) dachy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 12° do 25°,
- b) dachy płaskie;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi głównej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi zbiorczej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

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

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi lokalnej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem: **1KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie i przebudowa istniejącej drogi dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KPJ**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-jezdnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) trasy rowerowe,
 - b) zieleń przydrożna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie i przebudowa istniejącego ciągu komunikacji pieszo-jezdnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej

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

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

Rozdział 10

Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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

