

RADA MIEJSKA W GLIWICACH	
Urząd Miejski w Gliwicach	BPK
18 PAŹ. 2012	
Nr	

**DROK NR 529**  
-Projekt-

Numer korespondencji SOD  
UM-427082/2012

**UCHWAŁA NR ...../2012**  
**RADY MIEJSKIEJ W GLIWICACH**  
z dnia ..... 2012r.

w sprawie

**ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU POŁOŻONEGO W CENTRALNEJ CZĘŚCI MIASTA,  
OBEJMUJĄCEGO CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA,  
TZW. CENTRALNE TERENY MIASTA**

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. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) przy zastosowaniu przepisu art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), na wniosek Prezydenta Miasta Gliwice.

**RADA MIEJSKA W GLIWICACH**

**stwierdza zgodność przedmiotowej zmiany planu z obowiązującym "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gliwice", które zostało uchwalone uchwałą Nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 roku**

i uchwała

**ZMIANĘ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA  
TERENU POŁOŻONEGO W CENTRALNEJ CZĘŚCI MIASTA, OBEJMUJĄCEGO  
CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA, TZW. CENTRALNE TERENY MIASTA**

TREŚĆ UCHWAŁY ZAWARTA JEST W ROZDZIAŁACH:

- Rozdział 1:** Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego zmianą planu oraz zakresu obowiązywania rysunku zmiany planu
- Rozdział 2:** Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy
- Rozdział 3:** Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
- Rozdział 4:** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz rewitalizacji
- Rozdział 5:** Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej
- Rozdział 6:** Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych
- Rozdział 7:** Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym

- terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych
- Rozdział 8:** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu
- Rozdział 9:** Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu
- Rozdział 10:** Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej
- Rozdział 11:** Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów
- Rozdział 12:** Stawki procentowe
- Rozdział 13:** Przepisy końcowe

#### Rozdział 1

### Przepisy ogólne dotyczące regulacji dla obszaru objętego zmianą planu oraz zakresu obowiązywania rysunku zmiany planu

#### §1

1. Granice obszaru objętego zmianą planu określone są na rysunku zmiany planu.
2. Rysunek zmiany planu obowiązuje w zakresie określonym uchwałą i jest jej integralną częścią w formie załączników graficznych od B/1 do B/11.

#### §2

1. W skład obszaru objętego zmianą planu wchodzi teren położony w centralnej części miasta obejmujące część wyznaczonych w "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gliwice" (uchwalonego uchwałą Nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009r.) jednostek urbanistycznych "A" – Centrum – Śródmieście, "B" – Wojska Polskiego, "N" – Trynek i „P” – Sikornik, Wójtowa Wieś.
2. Obszar objęty zmianą planu podzielony jest na 11 części, oznaczonych symbolami od B/1 do B/11, których poszczególne granice obejmują:
  - 1) B/1 – teren położony pomiędzy ulicami Górnych Wałów, Księcia Ziemowita, Królowej Bony i Zygmunta Starego,
  - 2) B/2 – teren położony pomiędzy ul. Kozielską a Centrum Handlowym "Arena",
  - 3) B/3 – tereny położone przy ul. Ignacego Daszyńskiego obejmujące działki nr 219, 234, 1745 oraz część działki 235/2, obręb Nowe Miasto,
  - 4) B/4 – tereny dawnej Fabryki Drotu położone pomiędzy ulicami Stanisława Dubois i Bohaterów Getta Warszawskiego,
  - 5) B/5 – skwer położony pomiędzy ulicami Młyńską, Powstańców Warszawy i Jasnogórską, wraz z istniejącą zabudową mieszkaniowo-usługową oraz częścią pasów drogowych ulic Jasnogórskiej i Powstańców Warszawy,
  - 6) B/6 – teren byłych zakładów Glimag, położony w sąsiedztwie ulic Karolinki i Bolesława Śmiałego,
  - 7) B/7 – teren położony pomiędzy ul. Jana Śliwki, ul. Dubois i projektowaną DTŚ.
  - 8) B/8 – tereny położone pomiędzy ulicami Kazimierza Wielkiego, Zygmunta Starego, Tadeusza Kościuszki i Zawiszy Czarnego,
  - 9) B/9 – tereny szpitala nr 1 i wokół wieży ciśnień położone przy ulicach Tadeusza Kościuszki i Jana III Sobieskiego,

- 10) B/10 – teren dawnej pętli tramwajowej, położony na zbiegu ulic Ignacego Daszyńskiego i Juliusza Słowackiego,  
11) B/11 – tereny położone pomiędzy ulicami Jerzego Bajana, Jana Kochanowskiego i projektowaną Noworybnicką.

### §3

#### 1. Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

##### 1) tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami:

- UM - tereny usługowo – mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy
- MWn - tereny mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy - nowe,
- MWU - tereny mieszkaniowo - usługowe o wysokiej intensywności zabudowy - istniejące,
- MU - tereny mieszkaniowo - usługowe o średniej intensywności zabudowy - istniejące,
- MUn - tereny mieszkaniowo - usługowe o średniej intensywności zabudowy - nowe,
- MN - tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy - istniejące,
- MNn - tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy – nowe,
- U - tereny usług różnych - istniejące,
- Un - tereny usług różnych - nowe,
- ZU - tereny zieleni urządzonej,
- OK - tereny związane z układem komunikacyjnym,
- KS - tereny parkingów,
- KDZ - tereny dróg zbiorczych,
- KDD - tereny dróg dojazdowych,
- Kr - teren ronda.

##### 2) główne sieci infrastruktury technicznej:

- Gs - gazociąg średniego ciśnienia – istniejący,
- Ps/Pn - stacja redukcyjno – pomiarowa gazu – oznaczenie graficzne.

#### 2. Tereny, o których mowa w ust.1 pkt 1 mogą być wykorzystane na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego na zasadach ustalonych w niniejszej uchwale.

### §4

#### 1. Zmiana planu, o której mowa w §1 obejmuje:

- 1) ustalenia, stanowiące treść niniejszej uchwały,
- 2) rysunek zmiany planu w skali 1:2000 w formie załączników graficznych o numerach od B/1 do B/11, o którym mowa w §1 ust. 2.

#### 2. Na rysunku zmiany planu:

- 1) obowiązują ustalenia:
  - a) granice obszaru objętego zmianą planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,



- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - d) tereny i obiekty objęte ochroną jako dobra kultury, w tym:
    - obiekty zabytkowe objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wpisane do rejestru zabytków województwa,
    - strefa "A" pełnej ochrony konserwatorskiej,
    - obiekty chronione prawem miejscowym,
    - strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej,
    - zespół historycznej zabudowy Fabryki Drutu – „BN”,
    - stanowisko archeologiczne,
    - strefa obserwacji archeologicznej,
    - miejsce pamięci.
  - e) numery i symbole identyfikacyjne terenów, o których mowa w §3 ust.1,
  - f) granice terenów, na których możliwa jest lokalizacja obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
  - g) granice terenów zamkniętych,
  - h) przebiegi głównych sieci infrastruktury technicznej.
- 2) znajdują się elementy informacyjne, takie jak:
- a) strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia.
3. Części obszaru wyszczególnione w §2 ust.2 obejmują tereny o następującym przeznaczeniu:

B/1: 1UM.
B/2: 1MNn.
B/3: 1MWU.
B/4: 1Un, 2Un, 1OK, 2OK, 01 KDD 1/2.
B/5: 1MU, 1ZU, 1KS, 01 KDZ 1/2, 02 KDZ 1/4.
B/6: 1MUn.
B/7: 3Un, 3OK, 4OK.
B/8: 2MWU, 1MN, 1U.
B/9: 2UM, 3UM, 2U, 03 KDZ 1/2, 02 KDD 1/2.
B/10: 4Un, 1Kr.
B/11: 1MWn, 2ZU.

## §5

1. Wrys w skali 1:10 000 ze "Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Gliwice" (uchwalonego uchwałą Nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r.) z granicami obszaru objętego zmianą planu – jest zawarty na załączniku graficznym nr B/12.
2. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gliwicach dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu - stanowi załącznik nr B-13 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Gliwicach dotyczące sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - stanowi załącznik nr B-14 do uchwały.



Ilekość w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę,
- 2) *zmianie planu* – należy przez to rozumieć komplet ustaleń zawartych w treści uchwały i na rysunku zmiany planu, dotyczących terenów o których mowa w §2 ust.2,
- 3) *rysunku zmiany planu* - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na mapie w skali 1:2 000, który stanowi integralną część zmiany planu jako prawa miejscowego, składający się z załączników graficznych o numerach od B/1 do B/11, do uchwały,
- 4) *tekście zmiany planu* – należy przez to rozumieć treść uchwały,
- 5) *przeznaczeniu podstawowym* – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w zmianie planu pod zabudowę, ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
- 6) *przeznaczeniu uzupełniającym* – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe dopuszczone na działce budowlanej lub terenie jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, na warunkach określonych w zmianie planu,
- 7) *sieciach infrastruktury technicznej* – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, kolektory sanitarne i deszczowe, linie elektroenergetyczne, gazociągi, ciepłociągi i linie teletechniczne – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania,
- 8) *działalności usługowej* – należy przez to rozumieć funkcję usługową możliwą do prowadzenia w budynku mieszkalnym (np. fryzjer, gabinety lekarskie i kosmetyczne, administracja, biura, handel),
- 9) *usługach nieuciążliwych* – należy przez to rozumieć funkcję usługową i drobną wytwórczość możliwą do prowadzenia na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, której funkcjonowanie nie powoduje przekraczania standardów jakości środowiska i której ewentualna uciążliwość nie wykracza poza granice działki budowlanej, na której jest prowadzona,
- 10) *intensywności zabudowy* – należy przez to rozumieć proporcję powierzchni całkowitej wszystkich budynków istniejących i projektowanych do powierzchni działki budowlanej,
- 11) *terenach o wysokiej intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zabudowę usługowo - mieszkaniową (UM), o intensywności zabudowy maksimum 3.0 oraz pod zabudowę mieszkaniową (MWn) i mieszkaniowo - usługową (MWU), o intensywności zabudowy maksimum 2.4,
- 12) *terenach o średniej intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo - usługową (MU, MUn), o intensywności zabudowy maksimum 1.2, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej,
- 13) *terenach o niskiej intensywności zabudowy* - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową (MN i MNn), o intensywności zabudowy maksimum 0.8,
- 14) *terenach mieszkaniowo – usługowych lub usługowo - mieszkaniowych* – należy przez to rozumieć tereny, na których obie te funkcje mogą występować samodzielnie lub łącznie w dowolnych proporcjach,
- 15) *ciągu pieszym i rowerowym* – należy przez to rozumieć: ścieżki, aleje, wydzielone przejścia, chodniki – tereny przeznaczone dla ruchu pieszego i rowerowego,

- 16) *nieprzekraczalnych liniach zabudowy* – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części obiektów budowlanych,
- 17) *teren* – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi części obszaru objętego zmianą planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania ,
- 18) *obszarze* – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte zmianą planu, w granicach określonych uchwałą,
- 19) *nośniku reklamowym* – należy przez to rozumieć wolnostojące, związane z gruntem urządzenia reklamowe lub urządzenia reklamowe posiadające samodzielną konstrukcję nośną a także tablice reklamowe na ścianach budynków i innych obiektach budowlanych, służące prezentacji reklamy w jakiegokolwiek postaci,
- 20) *szyldzie reklamowym* – należy przez to rozumieć oznaczenie graficzne reklamujące lub wskazujące miejsce wykonywania działalności, w szczególności umieszczone nad witrą lub wejściem do miejsca prowadzenia działalności gospodarczej,
- 21) *wysokości zabudowy* – należy przez to rozumieć:
  - a) wysokość budynków,
  - b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a) – mierzoną od średniego poziomu terenu na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.
- 22) *kiosku* – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany, w którym prowadzona jest działalność handlowa lub usługowa, posiadający maksymalnie jedną kondygnację, o maksymalnej wysokości 3,5m,
- 23) *dominancie przestrzennej* – należy przez to rozumieć budynek wyróżniający się indywidualnymi cechami w stosunku do sąsiadującej zabudowy, np. gabarytami, bryłą, wystrojem elewacji.

## §7

1. Na terenach, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 1, dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej, parkingów, oraz dróg wewnętrznych niezbędnych dla obsługi i funkcjonowania tych terenów, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.
2. Istniejący stan zagospodarowania i użytkowania terenów oraz obiektów, treść podkładów mapowych, numery i różnego rodzaju nazwy, nie są treścią ustaleń zmiany planu, lecz informacją o tym stanie.

## Rozdział 2

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

## §8

1. **Tereny usługowo-mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy - od 1UM do 3UM.**
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:
    - a) zabudowa usługowa,
    - b) zabudowa mieszkaniowa.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) zieleni urządzonej,
    - b) obiekty małej architektury, boiska sportowe, place zabaw,
    - c) dojścia, dojazdy, parkingi i garaże,



d) sieci infrastruktury technicznej.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy,
- b) zmiany na istniejących obiektach wyznaczonych do ochrony konserwatorskiej oraz realizacja nowych obiektów na nieruchomościach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej wymagają działań określonych w rozdziale 5 uchwały,
- c) intensywność zabudowy maksimum 3.0,
- d) maksymalna wysokość budynków:
  - 1UM – 22,0m,
  - 2UM – 15,0m (na nieruchomości położonej w obrębie strefy „A” pełnej ochrony konserwatorskiej dopuszcza się maksymalną wysokość ewentualnej rozbudowy wieży ciśnień równą jej wysokości pod warunkiem zachowania dominującej roli obiektu historycznego),
  - 3UM – 15,0m,
- e) formy dachów: - płaskie, symetryczne dwuspadowe bądź wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowych: 5°- 45°,
- f) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- g) zbilansowanie potrzeb parkingowych i realizacja parkingów w ramach inwestycji z dopuszczeniem budowy jednorodnego zespołu garaży (minimum 3 boksy) lub garażu wielopoziomowego dla obsługi funkcji podstawowej, przy zastosowaniu wskaźników, określonych w §17 ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały,
- h) przeznaczenie minimum 10% powierzchni poszczególnych działek budowlanych pod powierzchnię biologicznie czynną dla terenu 1UM i 15% dla terenów 2UM i 3UM,
- i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – 85% dla terenu 1 UM i 80% dla terenów 2 UM i 3 UM,
- j) w obrębie terenu 3UM dopuszcza się możliwość lokalizacji związanego z funkcjonowaniem szpitala lądowiska centrum urazowego, wyłącznie dla śmigłowców ratunkowych,
- k) sytuowanie budynku w granicach własności przylegających do linii rozgraniczających dróg jest możliwe wyłącznie w przypadku, gdy granica własności pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy.

4) Zakazy:

- a) lokalizacji nowych usług produkcyjnych, warsztatów i wolnostojących budynków gospodarczych,
- b) lokalizacji kiosków.

**2. Tereny mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy – nowe – 1MWn.**

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) działalność usługowa i usługi nieuciążliwe,
- b) zieleni urządzona,
- c) obiekty małej architektury, boiska sportowe, place zabaw,
- d) dojścia, dojazdy, parkingi i garaże,
- e) sieci infrastruktury technicznej.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej usługowej,



- b) lokalizacja działalności usługowej głównie w parterach budynków,
  - c) intensywność zabudowy maksimum 2.4,
  - d) zachowanie wyznaczonych na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnych linii zabudowy,
  - e) maksymalna wysokość budynków – 22,0m,
  - f) formy dachów: płaskie, symetryczne dwuspadowe bądź wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowych: 5°- 45°,
  - g) zbilansowanie potrzeb parkingowych i realizacja parkingów w ramach inwestycji z dopuszczeniem budowy jednorodnego zespołu garaży (minimum 3 boksy) dla obsługi funkcji podstawowej, przy zastosowaniu wskaźników, określonych w §17 ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały,
  - h) przeznaczenie minimum 20% powierzchni poszczególnych działek budowlanych pod powierzchnię biologicznie czynną,
  - i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%,
  - j) sytuowanie budynku w granicach własności przylegających do linii rozgraniczających dróg jest możliwe wyłącznie w przypadku, gdy granica własności pokrywa się z linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy.
- 4) Zakazy:
- a) lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów i wolnostojących budynków gospodarczych,
  - b) lokalizacji kiosków.
3. **Tereny mieszkaniowo - usługowe o wysokiej intensywności zabudowy – istniejące – od 1MWU do 2MWU.**
- 1) Przeznaczenie podstawowe:
- a) zabudowa mieszkaniowa,
  - b) zabudowa usługowa.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
- a) zieleni urządzona,
  - b) obiekty małej architektury, place zabaw,
  - c) dojścia, dojazdy, parkingi i garaże,
  - d) sieci infrastruktury technicznej.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy,
  - b) intensywność zabudowy maksimum 2.4,
  - c) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
  - d) maksymalna wysokość budynków:
    - 1MWU - 25,0m,
    - 2MWU - 22,0m,
  - e) formy dachów: - płaskie, symetryczne dwuspadowe bądź wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowych: 5°- 45°,
  - f) zmiany na istniejących obiektach wyznaczonych do ochrony konserwatorskiej oraz realizacja nowych obiektów na działkach budowlanych położonych w strefie ochrony konserwatorskiej, wymagają działań określonych w rozdziale 5 uchwały,

- g) zbilansowanie potrzeb parkingowych i realizacja parkingów w ramach inwestycji z dopuszczeniem budowy jednorodnego zespołu garaży (minimum 3 boksy) dla obsługi funkcji podstawowej, przy zastosowaniu wskaźników, określonych w §17 ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały,
- h) przeznaczenie minimum 20% powierzchni poszczególnych działek budowlanych pod powierzchnię biologicznie czynną.
- i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%,

4) Zakazy:

- a) lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów i wolnostojących budynków gospodarczych – istniejące mogą funkcjonować bez możliwości rozbudowy,
- b) lokalizacji kiosków.

**4. Tereny mieszkaniowo - usługowe o średniej intensywności zabudowy – istniejące - 1MU.**

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- b) działalność usługowa i usługi nieuciążliwe.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzone,
- b) obiekty małej architektury,
- c) dojścia, dojazdy, parkingi,
- d) sieci infrastruktury technicznej.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i przebudowa istniejącej zabudowy,
- b) intensywność zabudowy maksimum 2,0,
- c) maksymalna wysokość budynków – 18,0m,
- d) formy dachów: dwuspadowe. Kąt nachylenia połaci dachowych: 30° - 45°,
- e) wymagane jest zachowanie istniejącej linii zabudowy,
- f) zmiany na istniejącym obiekcie na działce budowlanej położonej w strefie ochrony konserwatorskiej wymagają działań określonych w rozdziale 5 uchwały,
- g) przeznaczenie minimum 20% powierzchni poszczególnych działek budowlanych pod powierzchnię biologicznie czynną.
- h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%,

4) Zakazy:

- a) realizacji nowej zabudowy (za wyjątkiem obiektów sieci infrastruktury technicznej),
- b) nadbudowy istniejącej zabudowy.

**5. Tereny mieszkaniowo - usługowe o średniej intensywności zabudowy – nowe – 1MUn.**

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna,
- b) zabudowa usługowa.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zieleń urządzone,
- b) obiekty małej architektury, boiska sportowe, place zabaw,
- c) dojścia, dojazdy, parkingi i garaże,
- d) sieci infrastruktury technicznej.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja zabudowy o funkcji mieszkaniowej i usługowej,
- b) intensywność zabudowy maksimum 1.2,
- c) maksymalna wysokość budynków – 15,0m,
- d) formy dachów: płaskie lub symetryczne dwuspadowe bądź wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowych: 5°- 45°,
- e) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
- f) zbilansowanie potrzeb parkingowych i realizacja parkingów w ramach inwestycji z dopuszczeniem budowy jednorodnego zespołu garaży (minimum 3 boksy) lub garażu wielopoziomowego dla obsługi funkcji podstawowej, przy zastosowaniu wskaźników, określonych w §17 ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały,
- g) przeznaczenie minimum 25% powierzchni poszczególnych działek budowlanych pod powierzchnię biologicznie czynną.
- h) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 65%,

4) Zakazy:

- a) lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych oraz warsztatów i wolnostojących budynków gospodarczych,
- b) lokalizacji kiosków.

**6. Tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy – istniejące – 1MN.**

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi nieuciążliwe zintegrowane z budynkiem mieszkalnym lub w budynkach wolnostojących,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),
- c) sieci infrastruktury technicznej,
- d) dojścia, dojazdy i parkingi,
- e) zieleni i ogrody przydomowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy,
- b) maksymalna intensywność zabudowy do 0.8,
- c) maksymalna wysokość budynków jednorodzinnych w formie wolnostojącej, bliźniaczej, lub szeregowej i budynków usługowych - 12,0m,
- d) maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 3,5m,
- e) formy dachów: płaskie, symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Kąt pochylenia połaci dachowych: 5°- 45°,
- f) adaptacja pomieszczeń na funkcje usługowe, bądź realizacja odrębnych obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska,
- g) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach inwestycji z dopuszczeniem budowy jednorodnego zespołu garaży (minimum 3 boksy) przy zastosowaniu wskaźników określonych w §17 ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały,
- h) przeznaczenie minimum 30% powierzchni poszczególnych działek budowlanych pod powierzchnię biologicznie czynną.



i) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 60%,

4) Zakazy:

- a) lokalizacji kiosków,
- b) nadbudowy i podwyższania budynków istniejących, powyżej 12,0m.

**7. Tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy – nowe – 1MNn.**

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) działalność usługowa i usługi nieuciążliwe,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),
- c) dojścia, dojazdy i parkingi,
- d) sieci infrastruktury technicznej,
- e) zieleni i ogrody przydomowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej i towarzyszącej jej zabudowy usługowej,
- b) intensywność zabudowy maksimum 0.8,
- c) zachowanie wyznaczonej na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnej linii zabudowy,
- d) maksymalna wysokość budynków jednorodzinnych w formie wolnostojącej, bliźniaczej, lub szeregowej i budynków usługowych - 12,0m,
- e) maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 3,5m,
- f) formy dachów: płaskie, symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych. Kąt pochylenia połaci dachowych: 5°- 45°,
- g) adaptacja pomieszczeń na funkcje usługowe, bądź realizacja odrębnych obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, nie może powodować szkodliwych oddziaływań dla zdrowia ludzi i środowiska,
- h) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach inwestycji z uwzględnieniem wskaźników określonych w §17 ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały,
- i) przeznaczenie minimum 40% powierzchni poszczególnych działek budowlanych pod powierzchnię biologicznie czynną.
- j) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 50%,

4) Zakazy:

- a) lokalizacji nowych hurtowni, usług produkcyjnych i warsztatów,
- b) realizacji od strony dróg pełnego ogrodzenia.

**8. Tereny usług różnych – istniejące – od 1U do 2U.**

1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) usługi różne.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) zabudowa mieszkaniowa,
- b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),
- c) dojścia, dojazdy i parkingi,
- d) sieci infrastruktury technicznej,
- e) zieleni urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i nadbudowa istniejącej oraz realizacja nowej zabudowy,

- b) intensywność zabudowy maksimum 2.0 dla terenu 1U,
  - c) intensywność zabudowy maksimum 3.0 dla terenu 2U,
  - d) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu,
  - e) maksymalna wysokość budynków usługowych - 22,0m,
  - f) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - 15,0m,
  - g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych - 3,5m, (w tym dla garaży wielopoziomowych 15m),
  - h) formy dachów: płaskie lub symetryczne dwuspadowe bądź wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowych: 5°- 45°,
  - i) zmiany na istniejących obiektach wyznaczonych do ochrony konserwatorskiej oraz realizacja nowych obiektów na nieruchomościach położonych w strefach ochrony konserwatorskiej, wymagają działań określonych w rozdziale 5 uchwały,
  - j) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach inwestycji z dopuszczeniem budowy jednorodnego zespołu garaży (minimum 3 boksy) lub garażu wielopoziomowego, przy zastosowaniu wskaźników określonych w §17 ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały,
  - k) w obrębie terenu 2U dopuszcza się możliwość lokalizacji związanego z funkcjonowaniem szpitala lądowiska centrum urazowego, wyłącznie dla śmigłowców ratunkowych,
  - l) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20% powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
  - m) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%.
- 4) Zakazy:
- a) lokalizacji nowych hurtowni, obiektów magazynowo – składowych, baz transportowych, usług produkcyjnych i warsztatów,
  - b) lokalizacji nowych kiosków.

#### 9. Tereny usług różnych – nowe – od 1Un do 4Un.

- 1) Przeznaczenie podstawowe:
  - a) usługi różne.
- 2) Przeznaczenie uzupełniające:
  - a) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),
  - b) dojścia, dojazdy i parkingi,
  - c) sieci infrastruktury technicznej,
  - d) zieleni urządzona.
- 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) realizacja zabudowy usługowej z dopuszczeniem utrzymania, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy, z możliwością lokalizacji nowych usług produkcyjnych i warsztatów, których uciążliwość nie może przekroczyć granic działek budowlanych, do których inwestor posiada tytuł prawny,
  - b) intensywność zabudowy maksimum 4.0,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 20%, a dla terenu 4 Un - minimum 25% powierzchni poszczególnych działek budowlanych,
  - d) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 70%,
  - e) zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku zmiany planu

- f) maksymalna wysokość budynków w obrębie terenów 1Un i 3Un - 30,0m, w obrębie terenu 2Un i 4Un – 18,0m,
- g) maksymalna wysokość budynków gospodarczych – 3,5m, (w tym dla garaży wielopoziomowych 15m),
- h) formy dachów: płaskie lub symetryczne dwuspadowe bądź wielospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowych: 5°- 45°,
- i) zapewnienie odpowiedniej ilości miejsc postojowych w ramach inwestycji z dopuszczeniem budowy jednorodnego zespołu garaży (minimum 3 boksy) lub garażu wielopoziomowego, przy zastosowaniu wskaźników określonych w §17 ust. 4 pkt 1 i 2 uchwały,
- j) w obrębie terenu 1Un dopuszcza się utrzymanie istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej gazu z możliwością jej remontów i rozbudowy a także zmianę jej lokalizacji lub likwidację wraz z gazociągami średniego ciśnienia,
- k) na terenach o symbolach 1Un, 2Un i 3Un możliwa jest lokalizacja obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- l) na terenie o symbolu 4Un należy zapewnić parking z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi oraz możliwość kompleksowego powiązania funkcji usługowej z infrastrukturą komunikacyjną dla różnych środków transportu miejskiego,
- m) zabudowa usługowa w obrębie terenu 4Un powinna stanowić dominantę przestrzenną na osi ul. Daszyńskiego z kierunku Ostropy.

#### 4) Zakazy:

- a) lokalizacji nowych hurtowni, obiektów magazynowo – składowych, baz transportowych, usług produkcyjnych i warsztatów, których uciążliwość może przekroczyć granicę posiadanych działek budowlanych,
- b) realizacji zabudowy mieszkaniowej,
- c) lokalizacji kiosków,
- d) rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy leżącej po zewnętrznej stronie linii zabudowy wyznaczonej na terenie 3Un

### 10. Tereny zieleni urządzonej – od 1ZU do 2ZU.

#### 1) Przeznaczenie podstawowe:

- a) zieleni urządzona.

#### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) sieci infrastruktury technicznej,
- b) obiekty małej architektury i miejsca pamięci,
- c) ścieżki piesze i rowerowe.

#### 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie i urządzenie zieleni z obiektami małej architektury,
- b) ochrona starego drzewostanu,
- c) przeznaczenie minimum 60% powierzchni poszczególnych terenów pod powierzchnię biologicznie czynną,
- d) dla terenu 2ZU – wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony projektowanej ulicy Noworybnickiej.

#### 4) Zakazy:

- a) zabudowy obiektami innymi niż wskazane w przeznaczeniu uzupełniającym.

### 11. Tereny związane z układem komunikacyjnym od 1OK do 4OK.

#### 1) Przeznaczenie podstawowe:



a) tereny związane z układem komunikacyjnym, w tym obiekty techniczne i sieci infrastruktury technicznej.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) dojścia, dojazdy i parkingi,

b) zabudowa gospodarcza (garaże, budynki pomocnicze),

c) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) intensywność zabudowy maksymalna 1.0

b) przeznaczenie minimum 10% powierzchni poszczególnych terenów pod powierzchnię biologicznie czynną,

c) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki - 80%,

d) maksymalna wysokość budynków – 6,0m,

e) formy dachów: płaskie, symetryczne dwuspadowe bądź czterospadowe. Kąt nachylenia połaci dachowych 5°- 45°.

4) Zakazy:

a) zabudowy obiektami niezwiązanymi z funkcjonowaniem układu komunikacyjnego.

**12. Teren parkingu - 1KS.**

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) miejsca postojowe dla samochodów osobowych.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzona.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie istniejących parkingów z możliwością przebudowy,

b) przeznaczenie minimum 5% powierzchni poszczególnych terenów pod powierzchnię biologicznie czynną,

4) Zakazy:

a) użytkowania parkingów z pominięciem urządzeń ochrony środowiska.

Rozdział 3

**Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§9

1. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

1) utrzymanie historycznego, staromiejskiego charakteru zabudowy tj. układ ulic i placów, istniejących linii zabudowy, gabarytów budynków, kształtu dachów, kompozycji zieleni i podstawowych elementów kompozycji przestrzennej,

2) utrzymanie historycznego kształtu przestrzennego obszaru, jego charakteru funkcjonalnego oraz utrzymanie zabytkowej substancji budowlanej, zgodnie z wymogami ochrony konserwatorskiej,

3) w ramach zamkniętych wewnątrz urbanistycznych ulicy i placu, wymagane jest ujednoczenie charakteru i wysokości zabudowy oraz aranżacja małej architektury i zieleni,

4) zakaz stosowania jako podstawowych materiałów elewacyjnych blachy falistej i trapezowej oraz listew plastikowych – dopuszcza się materiały wyłącznie takie jak: tynk, beton, kamień, cegła, drewno, szkło oraz inne systemy elewacyjne.

- 5) w przypadku elewacji z tynku nakazuje się stosowanie kolorystyki pastelowej w szczególności w odcieniach bieli, beżu i szarości,
  - 6) zachowanie, utrwalanie, uczynienie i porządkowanie zastanej historycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej w ramach poszczególnych terenów tj.:
    - a) strefy pełnej ochrony konserwatorskiej "A",
    - b) stref pośredniej ochrony konserwatorskiej "B",
    - c) terenów usługowo - mieszkaniowych UM i mieszkaniowo – usługowych MWU i MU,
    - d) terenów usługowych U,
    - e) terenów zieleni urządzonej ZU,
    - f) terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
  - 7) szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony wartości dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej podane są również w rozdziale 5 uchwały,
  - 8) wyznaczone w zmianie planu linie zabudowy nie dotyczą:
    - a) elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5m z wykluczeniem tarasów,
    - b) wykuszy, loggi, gzymsów, okapów, zadaszeń wejść, elementów odwodnienia dachu, wykraczających na odległość nie większą niż 0,8m,
    - c) balkonów, galerii, werand, tarasów, podjazdów dla niepełnosprawnych oraz schodów zewnętrznych wykraczających na odległość nie większą niż 1,5m.
  - 9) na całym obszarze objętym planem, wysokość zabudowy nie może przekroczyć 45m, o ile ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.
2. Dla ochrony i kształtowania ładu przestrzennego w zakresie rozmieszczenia nośników i szyldów reklamowych, ustala się:
- 1) elementy reklamowe należy lokalizować wg następującego podziału i następujących zasad:
    - a) szyldy reklamowe, w tym neony, znaki firmowe, tabliczki informacyjne:
      - powinny być montowane jedynie w pasie przyziemia (czyli w strefie handlu) do linii gzymsu nad częścią handlową jako szyldy informujące i wizytówki danego sklepu oraz obejmować tylko te firmy, które prowadzą działalność w danych budynkach,
      - powinny być zaprojektowane w sposób indywidualny tak, aby były elementem plastycznym dostosowanym do charakteru obiektów,
      - wokół tabliczek informacyjnych np. z nazwami ulic, informacjami o instytucjach, powinna być przyjęta zasada "ciszy reklamowej" tzn. nie wolno w pobliżu wieszać żadnych szyldów reklamowych w promieniu 1 metra,
      - powinny być dostosowane wielkością, krojem liternictwa, formą, materiałem i stonowaną kolorystyką do kolorystyki i charakteru elewacji, na której mają być umieszczone,
      - nie powinny być dominujące i muszą uwzględniać charakter i funkcję obiektu,
      - ich lokalizacja powinna być uporządkowana, a gabaryty ujednolicone,
      - szyldy reklamowe na wspornikach powinny być montowane pod gzymsem dzielącym parter i pozostałe kondygnacje,
      - montaż szyldów reklamowych nie może uszkodzić istniejących detali architektonicznych oraz nie może zdominować zabytkowej zabudowy,
      - na terenie o symbolu 4Un dopuszcza się lokalizację wolnostojącego słupa reklamowego o wysokości do 15m,
    - b) nośniki reklamowe wieszane na elewacjach budynków:



- dopuszcza się montaż na ścianach szczytowych bez okien i detali architektonicznych, w sposób uporządkowany, gdzie projektowane tablice reklamowe powinny nawiązywać do już istniejących reklam, a projekt montażu w przypadku projektu typowego powinien być każdorazowo dostosowany do indywidualnych warunków,
- 2) dopuszcza się lokalizację nośników reklamowych w pasach drogowych oraz na terenach przyległych do nich z wykluczeniem lokalizacji w zwartych ciągach ulicznych gdzie mogą negatywnie wpływać na perspektywę zabytkowej ulicy,
- 3) lokalizacja szyldów i nośników reklamowych nie może stwarzać uciążliwości dla nieruchomości sąsiednich ani ich mieszkańców oraz powodować utrudnień w komunikacji pieszej i kołowej,
- 4) zakazuje się lokalizacji nośników reklamowych poza terenami zabudowanymi i przeznaczonymi do zabudowy.

#### Rozdział 4

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz rewitalizacji

#### §10

Elementy systemu przyrodniczego stanowią tereny zieleni urządzonej oraz zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej i mieszkaniowej.

#### §11

1. Dla spełnienia wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - 1) ustala się zakaz likwidacji zieleni urządzonej oraz nakaz utrzymania jak największej powierzchni zieleni towarzyszącej zabudowie usługowej i mieszkaniowej (w tym wprowadzania nowej zieleni przy realizacji nowych inwestycji tego typu),
  - 2) ustala się zakaz wycinki żywych konarów drzew i zmniejszania obrysu korony jeżeli nie jest ona uzasadniona zabiegami pielęgnacyjnymi i zagrożeniem bezpieczeństwa funkcjonowania napowietrznych linii elektroenergetycznych – zakaz nie dotyczy drzew owocowych,
  - 3) ze względu na znaczący udział zabudowy mieszkaniowej w zagospodarowaniu obszaru oraz na terenach sąsiednich, ustala się na obszarze objętym zmianą planu (za wyjątkiem terenów zamkniętych):
    - a) zakaz lokalizowania nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
    - b) zakaz realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zakaz nie dotyczy terenów na których dopuszczona jest lokalizacja obiektów wielkopowierzchniowych.
  - 4) ochronie przed hałasem podlegają poniżej wymienione tereny:
    - a) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami MN i MNn,
    - b) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony symbolem MWn,
    - c) tereny mieszkaniowo – usługowe oznaczone symbolami UM, MWU, MU, MU<sub>n</sub>,
    - d) tereny szpitali w miastach oznaczone symbolem 2U,
    - e) pozostałe tereny nie są objęte ochroną w trybie ustawy Prawo ochrony środowiska. Zapewnienie odpowiednich warunków w znajdujących się w ich obrębie pomieszczeniach przeznaczonych do zamieszkania ludzi, powinno odbywać się w trybie przepisów techniczno - budowlanych poprzez zastosowanie w budynku odpowiednich materiałów i rozwiązań technicznych.
  - 5) pozostałe ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska znajdują się w rozdziale 9, niniejszej uchwały.



2. Dla spełnienia wymogów związanych z rewitalizacją, ustala się:

- 1) obszary rewitalizacji obejmują swym zasięgiem tereny położone w całości w granicach obszaru objętego zmianą planu określonych na rysunku zmiany planu nr B/1, B/4, B/5, B/7 i B/11.

## Rozdział 5

### Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

#### §12

1. Tereny i obiekty objęte ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) Strefa "A" pełnej ochrony konserwatorskiej:

A6 - strefa obejmuje działkę wieży ciśnień przy ul. Sobieskiego 20 w granicach jak na rysunku zmiany planu.

2) Wykaz obiektów zabytkowych objętych ochroną konserwatorską na mocy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wpisanych do rejestru zabytków województwa:

Lp.	Adres	Obiekt	Numer rejestru zabytków Data wpisu	Czas powstania Autor Styl
1.	ul. Sobieskiego 20	Wieża ciśnień	A/1689/98 30.12.1998	ok. 1918 neogotyck
2.	ul. Zygmunta Starego 24a	Budynek spichlerza	A/198/06 11.09.2006	1895 styl historyzujący
3.	ulica Górnych Wałów	Zabudowa znajdująca się przy ul. Górnych Wałów jako leżąca na granicy układu urbanistycznego miasta	A/270/50 25.02.1950	Miasto w ramach średniowiecznego założenia

2. Tereny i obiekty chronione prawem miejscowym.

1) Ustanawia się strefy "B" pośredniej ochrony konserwatorskiej:

B1 - obejmującą swym zasięgiem wszystkie tereny w obrębie granicy obszaru objętego zmianą planu, wyznaczonej na rysunku zmiany planu nr B/5,

B3 - obejmującą swym zasięgiem wszystkie tereny w obrębie granic obszaru objętego zmianą planu, wyznaczonych na rysunku zmiany planu nr B/1 i B/3 oraz część terenów w obrębie granic zmiany planu, wyznaczonych na rysunku zmiany planu nr B/8 i B/9 – zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

2) W obrębie stref "B" działalność konserwatorska ma polegać na:

- a) zachowaniu zasadniczych elementów historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania;
- b) restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów;
- c) dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy.

3) Wyznacza się granicę historycznego zespołu zabudowy dawnej Fabryki Drutu „BN”, wymienionego w wykazie do gminnej ewidencji zabytków, położonego w obrębie terenu 1Un na rysunku zmiany planu nr B/4.

4) Wykaz obiektów chronionych prawem miejscowym, znajdujących się w wykazie do gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Adres	Rodzaj	Wiek	Styl	Uwagi
1.	Górnych Wałów 13	kamienica	ok. 1900	historycyzm z elementami neorenesansu	
2.	Górnych Wałów 15	kamienica	ok. 1900	historycyzm	
3.	Górnych Wałów 17	kamienica	pocz. XX w.	klasycyzm	
4.	Górnych Wałów 19	willa - przedszkole	poł. XIX w.	klasycyzm	
5.	Górnych Wałów 27	kamienica	ok. poł. XIX	historycyzm z ementami klasycyzmu	

5) Wykaz pozostałych obiektów chronionych prawem miejscowym:

Lp.	Adres	Rodzaj	Wiek	Styl	Uwagi
1.	Dubois 40	budynek	pocz. XX w.	bezstylowy	
2.	Górnych Wałów 23	Dom Sióstr Zakonných De Notre Dame	XIX/XX w.	bezstylowy	
3.	Kazimierza Wielkiego 4	budynek	pocz. XX w	bezstylowy	
4.	Kościuszki 15	budynek sądu			
5.	Kościuszki 17	budynek	ok. 1900	bezstylowy	
6.	Kościuszki 29	budynek	l. 30 XX w	bezstylowy	
7.	Królowej Bony 3-5	kamienica	pocz. XX w	neorenesans	
8.	Królowej Bony 13/ Ziemowita 10	była szkoła	1927-1929	modernizm	
9.	Ziemowita 2	dom	XVIII/XIX w	neorenesans	
10.	Zygmunta Starego 5	kamienica	1880	historycyzm z elementami neorenesansu	
11.	Zygmunta Starego 7,7a	kamienica	1912	secesja	
12.	Zygmunta Starego 9	willa	1897	klasycyzm z elementami neorenesansu	
13.	Zygmunta Starego 9	bud. gospod.	1912	secesja	
14.	Zygmunta Starego 11a	kamienica	pocz. XX w	klasycyzm	
15.	Zygmunta Starego 13	kamienica	l. 90 XIX w	elementy klasycyzmu	

6) Ustalenia ogólne dla obiektów chronionych prawem miejscowym:

- dopuszcza się likwidację obiektów nieruchomości w przypadku ich bardzo złego stanu zachowania, bardzo złego stanu technicznego lub w przypadku kolizji z planowaną lub realizowaną inwestycją drogową, a także w przypadku braku możliwości adaptacji tych obiektów na cele zgodne z ustaleniami planu,
- w przypadku przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i remontów obiektów objętych ochroną należy zachować istniejące formy (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadki dachów, stosować barwy odtwarzające kolorystykę oryginalną (kolor naturalny tynku, piaskowy, popielaty) oraz materiały wykończeniowe nawiązujące do oryginalnych (tynk, dachówka ceramiczna),



- c) ustala się zakaz licowania elewacji z detalami wykonanymi w cegle, ceramice, tynku - innymi materiałami (siding, styropian, blacha) dla obiektów przy ulicach: Dubois 40, Królowej Bony 3-5, Królowej Bony 13 / Ziemowita 10, Kościuszki 15, Górnych Wałów 15, 17, Zygmunta Starego 5, 7, 7a,
  - d) nakaz zachowania wieżyczki i detalu w drewnie w budynku przy ul. Zygmunta Starego 9,
  - e) ustala się zakaz stosowania betonowych ogrodzeń,
  - f) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej - nakaz stosowania stolarki o pierwotnych podziałach; należy zachować gabaryty, kształt, istniejące wnęki okienne, kolorystykę stolarki oryginalnej oraz detal architektoniczny elewacji; dopuszcza się przebudowę wnęk okiennych na drzwiowe w parterach budynków,
  - g) zakaz zewnętrznej termomodernizacji fasad kamienic mieszkalnych z detalami wykonanymi w cegle lub tynku.
3. Tereny i obiekty objęte ochroną, jako dobra kultury współczesnej.
- 1) Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny i obiekty kwalifikujące się do ochrony jako dobra kultury współczesnej.

4. Tereny objęte ochroną archeologiczną.

- 1) Wykaz stanowisk archeologicznych znajdujących się na obszarze objętym zmianą planu:

Nr stan. w obrębie obszaru AZP	Nr stan. w obrębie miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna, kulturowa
97-44/40	Gliwice - Centrum	śląd osadnictwa	neolit

- 2) Dla ochrony zabytków archeologicznych w obrębie zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej.

5. Miejsca pamięci.

- 1) Wykaz miejsc pamięci wpisanych do ewidencji województwa śląskiego:

Lp.	Adres	Rodzaj	Nr wpisu do ewidencji
1.	Skwer pomiędzy ulicami Jasnogórską, Powstańców Warszawy i Młyńską	pomnik -czołg T-34 I Korpusu Wojska Polskiego Brygady Pancерnej	12/08 CKMP KT/030

- 2) Obiekt do zachowania.

Rozdział 6

**Wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych**

§13

1. W zmianie planu nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. W obrębie terenów oznaczonych symbolami: 1U, 2UM, 3UM i 1ZU ustala się zasadę utrzymania i pielęgnacji istniejącej zieleni (przy utrzymaniu, przebudowie i uzupełnieniu usług) oraz realizacji obiektów małej architektury.
3. Dla terenów dróg publicznych, do których zalicza się: drogi zbiorcze oznaczone symbolem KDZ i drogi dojazdowe oznaczone symbolem KDD, ustala się zasadę kształtowania wnętrza ulicznych poprzez utrzymanie istniejących zadrzewień z zastrzeżeniem §11 ust 1, pkt 1 i 2.



## Rozdział 7

### **Sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych**

#### §14

1. Większość obszaru objętego zmianą planu położona jest w granicach Użytkowego Poziomu Wód Podziemnych Rejonu Górnej Odry. Niewielka część w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Gliwice. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu ustalone w zmianie planu uwzględniają ochronę wód podziemnych.
2. W obrębie obszaru objętego zmianą planu nie ma ustanowionych stref ochronnych ujęć wody ani obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.
3. W obrębie obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych (ustalenie na podstawie ekofizjografii).
4. W obrębie obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny zalewowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu ustawy Prawo wodne.
5. W obrębie obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny górnicze.
6. W obrębie obszaru objętego zmianą planu nie występują tereny objęte ochroną na mocy ustawy o ochronie przyrody.

## Rozdział 8

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu**

#### §15

1. Nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.
2. Ustala się, że scalanie i podziały nieruchomości, w granicach obszaru objętego planem, dokonywane będą przy zachowaniu następujących zasad:
  - 1) scalenia i podziały nieruchomości, powinny być związane z realizacją infrastruktury technicznej zapewniającej dojazd i uzbrojenie działek w poszczególne media,
  - 2) minimalne wielkości nowo wydzielanych działek dla zabudowy:
    - a) jednorodzinnej, szeregowej – 250m<sup>2</sup>,
    - b) jednorodzinnej, bliźniaczej – 350m<sup>2</sup>,
    - c) jednorodzinnej, wolnostojącej – 600m<sup>2</sup>,
    - d) wielorodzinnej i usługowej – 250m<sup>2</sup>,
  - 3) minimalne szerokości frontów działek:
    - a) jednorodzinnej, szeregowej – 6,0m,
    - b) jednorodzinnej, bliźniaczej – 14,5m,
    - c) jednorodzinnej, wolnostojącej – 18,0m,
    - d) wielorodzinnej i usługowej – 15,0m,
  - 4) Należy wydzielać działki budowlane pod kątem 90° w stosunku do drogi, od której działki te będą obsługiwane.
  - 5) Dla zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności zabudowy i zabudowy usługowej, powierzchnia wydzielonych działek powinna zapewnić zabezpieczenie potrzeb parkingowych i zieleni.

## Rozdział 9

### Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

#### §16

1. Uwzględniając potrzeby ochrony zdrowia ludzi i środowiska przyrodniczego, funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej, magazynów i składów, ustala się ogólne zasady oraz zakazy i nakazy dla wszystkich terenów objętych zmianą planu, z wyłączeniem terenów zamkniętych.
2. Ogólne zakazy obowiązują dla:
  - 1) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń, których uciążliwość przekracza granice działki,
  - 2) realizacji i użytkowania obiektów budowlanych i urządzeń emitujących zanieczyszczenia w ilościach przekraczających wartości dopuszczalne (z wyłączeniem dróg i ulic),
  - 3) prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej powodującej zanieczyszczenie wód wglębnych i powierzchniowych,
  - 4) nieuzasadnionej likwidacji wysokiego drzewostanu.
3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - 1) sposób gromadzenia i wywożenia odpadów, w tym niebezpiecznych - zgodnie z obowiązującym Planem Gospodarki Odpadami dla Miasta Gliwice,
  - 2) lokalizacja miejsc na odpady w sposób umożliwiający do nich dostęp z dróg publicznych i/lub ciągów pieszo – jezdnych,
  - 3) możliwość wyznaczania miejsca na pojemniki do gromadzenia odpadów wspólnego dla kilku budynków lub działek.
4. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery, ustala się, że zaopatrzenie w energię ciepłą realizowane będzie: ze źródeł centralnych, ogrzewanie elektryczne, a także stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, kotłownie na paliwa stałe o sprawności co najmniej 80% i wskaźnika emisji (ilość zanieczyszczeń w suchych gazach odlotowych w warunkach normalnych, przy zawartości tlenu 10%): tlenku węgla nie większym niż 1200 mg/m<sup>3</sup>, pyłu nie większym niż 125 mg/m<sup>3</sup>.
5. Realizacja zagospodarowania obszaru wymaga zapewnienia osobom niepełnosprawnym dostępności do następujących terenów i obiektów:
  - komunikacji: dróg, parkingów, ścieżek ruchu pieszego,
  - związanych z obsługą ludności.
6. Tereny, dla których została dopuszczona lokalizacja obiektów i urządzeń, należy użytkować w sposób niepowodujący szkodliwych oddziaływań tych obiektów i urządzeń dla środowiska i zdrowia ludzi.
7. Naruszenie istniejących urządzeń hydrotechnicznych i melioracyjnych tj. rowów otwartych i drenażu, wymaga przebudowy tych urządzeń lub budowy nowych.
8. W celu ochrony zbiorników wód podziemnych i powierzchniowych ustala się nakazy:
  - 1) ujmowania i oczyszczania wód opadowych z trwałych nawierzchni dróg i parkingów, terenów usługowych, terenów obiektów produkcyjnych - nakaz ten obowiązuje również w wypadku remontu, przebudowy lub wymiany obiektów istniejących,
  - 2) budowy zabezpieczeń przed przedostaniem się substancji niebezpiecznych do wód i gruntu w wypadku awarii na terenach parkingów przeznaczonych dla samochodów ciężarowych.
9. Dopuszcza się lokalizację obiektów obrony cywilnej w podziemiach budynków na terenach o symbolach UM, MWn, MWU, MU, MUn, MN, MNn, U i Un.



10. Na terenach usługowo – mieszkaniowych, mieszkaniowych i mieszkaniowo – usługowych ustala się zakaz realizacji stacji paliw wraz z infrastrukturą służącą do ich obsługi.
11. Dla ochrony funkcjonowania lotniska oraz zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu cywilnych statków powietrznych, na terenach objętych zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, znajdujących się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokości zabudowy wokół lotniska Gliwice, zabrania się lokalizacji obiektów mogących stanowić przeszkody lotnicze, a obiekty budowlane oraz naturalne w rejonie lotniska Gliwice nie mogą przewyższać bezwzględnych dopuszczalnych wysokości zabudowy, określonych w dokumentacji rejestracyjnej lotniska (wymiary obiektu budowlanego obejmują także umieszczone na nim urządzenia, a w szczególności anteny, reklamy, a w przypadku dróg i linii kolejowych – również ich skrajnie).
12. Dla terenów znajdujących się poza ograniczeniami wysokości zabudowy, wszystkie obiekty o wysokości równej i większej 100m nad poziom terenu należy oznakować i zgłaszać do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego.
13. Na terenach objętych zmianą planu zagospodarowania przestrzennego, zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

#### Rozdział 10

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

#### Oddział 1

### TERENY KOMUNIKACJI

#### §17

1. **Tereny dróg zbiorczych – istniejących – 01 KDZ 1/2 (ul. Powstańców Warszawy), 02 KDZ 1/4 (ul. Jasnogórska), 03 KDZ 1/2 (ul. Sobieskiego).**
  - 1) Przeznaczenie podstawowe:
    - a) drogi zbiorcze.
  - 2) Przeznaczenie uzupełniające:
    - a) ciągi piesze i rowerowe,
    - b) zieleń urządzona,
    - c) urządzenia ochrony środowiska,
    - d) sieci infrastruktury technicznej.
  - 3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
    - a) utrzymanie i przebudowa dróg zbiorczych, jednojezdniowych o dwóch pasach ruchu, (dla terenu 02 KDZ 1/4 o 4 pasach ruchu) o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających jak ustalono na rysunku zmiany planu (minimum 3,0m, maksimum 10,0m – podane szerokości odnoszą się do części pasów drogowych położonych w obrębie obszaru objętego zmianą planu),
    - b) w granicach obszaru objętego zmianą planu znajdują się części pasów drogowych istniejących dróg zbiorczych – przyjęte przekroje dróg obowiązują dla całego pasa drogowego,
    - c) w rejonie skrzyżowań – możliwość realizacji dodatkowych pasów do skrzyżowania,
    - d) przeprowadzenie w liniach rozgraniczających sieci infrastruktury technicznej,
    - e) utrzymanie istniejących i realizacja nowych chodników o szerokości min. 1,50m,
    - f) przy przebudowie i rozbudowie dróg, należy wykonać urządzenia ochrony środowiska, w tym oczyszczania ścieków deszczowych i zabezpieczenia przed skutkami sytuacji awaryjnych,



g) lokalizowanie obiektów i urządzeń sieci infrastruktury technicznej, obsługi komunikacji publicznej oraz ochrony środowiska nie może ograniczać widoczności i bezpieczeństwa ruchu,

h) dopuszcza się możliwość lokalizacji parkingów – tereny 02 KDZ 1/2 i 03 KDZ 1/2 mogą być w całości przeznaczone na parkingi.

4) Zakazy:

a) zmniejszenia istniejących linii rozgraniczających,

b) utrzymania i przebudowy dróg z pominięciem urządzeń ochrony środowiska,

c) nieuzasadnionej likwidacji istniejącego drzewostanu.

**2. Tereny dróg dojazdowych - istniejących i projektowanych - od 01 KDD 1/2 do 02 KDD 1/2.**

1) Przeznaczenie podstawowe

a) drogi dojazdowe

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) ciągi piesze i rowerowe,

b) sieci infrastruktury technicznej.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) utrzymanie (z możliwością przebudowy) przebiegu istniejących oraz realizacja nowych dróg dojazdowych w liniach rozgraniczających, jak ustalono na rysunku zmiany planu (min. 2,5m, max 10,0m - podane szerokości odnoszą się do części pasów drogowych położonych w obrębie obszaru objętego zmianą planu),

b) przeprowadzenie chodnika, ścieżki rowerowej oraz sieci infrastruktury technicznej,

c) w obrębie terenu 02 KDD 1/2 dopuszcza się utrzymanie przekroju drogi o jednym pasie ruchu

4) Zakazy:

a) zmniejszania istniejących linii rozgraniczających.

**3. Teren ronda - 1Kr.**

1) Przeznaczenie podstawowe:

a) skrzyżowanie ulic o ruchu okrężnym.

2) Przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) zieleni urządzona,

c) ciągi piesze i rowerowe.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja ronda łączącego ulice: Daszyńskiego, Słowackiego, Ciupków i Jondy – w części położonej w granicach zmiany planu.

b) przeprowadzenie ciągów pieszych i rowerowych.

4) Zakazy:

a) nieuzasadnionej likwidacji istniejącego drzewostanu, poza przypadkami, gdy zieleni wysoka ogranicza widoczność, lub uniemożliwia realizację ronda.

**4. Parkingi i garaże:**

1) Dla terenów objętych zmianą planu ustala się zasadę porządkowania i rozbudowy systemu parkowania samochodów osobowych z zastrzeżeniem, że w sytuacji grupowania usług i innych obiektów, należy przy wyborze rodzaju i wielkości parkingów uwzględnić rozłożenie w czasie potrzeb (rotacja, układ dnia, układ tygodnia), przy zastosowaniu, określonych jako minimalne, wskaźników:

Lp.	Rodzaj obiektu (usługi)	Jednostka odniesienia	Liczba miejsc postojowych na jednostkę odniesienia
1.	Administracja	100 zatrudnionych	25
2.	Biblioteki	100 użytkowników jednocześnie	25
3.	Domy rencistów	100 mieszkańców 100 zatrudnionych	5 25
4.	Hotele	100 łóżek	30
5.	Kina, teatry	100 miejsc	30
6.	Domy kultury, kluby	100 użytkowników jednocześnie	25
7.	Muzea, obiekty wystawowe	100 użytkowników jednocześnie	25 wraz ze stanowiskami dla autokarów
8.	Obiekty sportowe	100 użytkowników jednocześnie	20 wraz ze stanowiskami dla autokarów
10.	Produkcja (przemysł, usługi)	100 zatrudnionych	25
11.	Szpitala, zakłady opiekuńczo-lecznicze	10 łóżek 100 zatrudnionych	6 30

Lp	Rodzaj obiektu	Powierzchnia sprzedaży zgrupowana w sieci w m <sup>2</sup>	Liczba miejsc postojowych przypadających na 100m <sup>2</sup> pow. sprzedaży
1.	Handlu	do 2.000m <sup>2</sup>	4
2.	Handlu	powyżej 2.000m <sup>2</sup>	5

2) Dla zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej i jednorodzinnej należy przyjmować minimum 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie.

## Oddział 2 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

### §18

#### INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Ustala się, że obszar objęty zmianą planu będzie obsługiwany infrastrukturą techniczną w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę pitną:

- a) zaopatrzenie terenów w wodę z wodociągów miejskich realizowany będzie poprzez utrzymanie i rozbudowę sieci, w nawiązaniu do istniejących i projektowanych dróg,
- b) główne kierunki zasilania od strony Sośnicy i Łabęd,
- c) przy utrzymaniu i projektowaniu sieci wodociągowej, w bilansach zapotrzebowania na wodę, należy uwzględnić potrzeby związane z ochroną przeciwpożarową,
- d) dla zapewnienia możliwości intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych na sieciach wodociągowych o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN 250 przy obiektach powinny być instalowane hydranty nadziemne,



- 2) odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych:
    - a) poprzez odprowadzanie ścieków (w ramach zlewni), do zbiorczych kolektorów sanitarnych a następnie do centralnej miejskiej oczyszczalni ścieków,
    - b) główny kolektor sanitarny wzdłuż rzeki Kłodnicy,
    - c) ścieki przemysłowe muszą być przed przyjęciem do kolektorów miejskich neutralizowane poprzez stosowanie specjalnych urządzeń i technologii,
  - 3) odprowadzania wód opadowych (po ich oczyszczeniu) z powierzchni dróg i parkingów poprzez sieć kanalizacji deszczowej do głównego odbiornika jakim jest rzeka Kłodnica,
  - 4) zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - a) poprzez budowę oraz rozbudowę i przebudowę sieci rozdzielczej średniego i niskiego napięcia – w wyniku realizacji umów połączeniowych,
    - b) rozbudowa istniejących sieci będzie realizowana poprzez nowe stacje transformatorowe wraz z siecią kablową średniego i niskiego napięcia; lokalizacja stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu od strony istniejących i projektowanych dróg,
    - c) ułożenie sieci elektroenergetycznej o napięciu 20kV, liniami kablowymi (wraz z przyłączami do poszczególnych obiektów) z dopuszczeniem możliwości realizacji napowietrznych linii kablowych (NLK), przy założeniu, że sieci te będą się mieścić w liniach rozgraniczających wszystkich dróg, lub wzdłuż dróg z wejściem na tereny posesji,
    - d) zaopatrzenie terenów dróg w oświetlenie, poprzez realizację nowych sieci i urządzeń,
  - 5) zaopatrzenia w gaz:
    - a) zabezpieczenie dostawy gazu z istniejącej sieci gazowej,
    - b) gazyfikacja terenów objętych zmianą planu wymaga spełnienia techniczno - ekonomicznych warunków podłączenia - przeprowadzona będzie w oparciu o zgłoszone potrzeby potencjalnych odbiorców gazu,
  - 6) zaopatrzenia w energię ciepłą:
    - a) zaopatrzenie ze źródeł centralnych,
    - b) ogrzewanie elektryczne, a także stosowanie indywidualnych instalacji centralnego ogrzewania, w tym kotłownie gazowe, kotłownie olejowe z wyłączeniem nagrzewnic powietrznych olejowych, kotłownie na paliwa stałe o sprawności co najmniej 80% i wskaźnikach emisji (ilość zanieczyszczeń w suchych gazach odlotowych w warunkach normalnych, przy zawartości tlenu 10%): tlenku węgla nie większym niż 1200 mg/m<sup>3</sup>, pyłu nie większym niż 125 mg/m<sup>3</sup>,
  - 7) telekomunikacji:
    - a) poprzez rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji,
    - b) obsługę poprzez realizację sieci abonenckiej z dopuszczeniem różnych operatorów,
    - c) dopuszczenie realizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do ruchomej, publicznej sieci telefonicznej oraz Internetu szerokopasmowego oraz umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu,
    - d) realizację infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach istniejącej i projektowanej zabudowy w liniach rozgraniczających dróg, wraz z podłączeniami do budynków,
    - e) budowę sieci telekomunikacyjnej oraz urządzeń radiowych telefonii bezprzewodowej.
2. Gospodarka wodno-ściekowa uwarunkowana jest spełnieniem sanitarnych wymogów ochrony zbiorników wód podziemnych oraz ochrony wód powierzchniowych.



3. Na wszystkich terenach położonych w granicach obszaru objętego zmianą planu (za wyjątkiem terenów zamkniętych), dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, a także zmiany przebiegu lub likwidację istniejących (uwidocznionych i nie uwidocznionych na rysunku zmiany planu) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych (w tym również nie uwidocznionych na rysunku zmiany planu) – pod warunkiem zachowania ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media i przy zachowaniu zasad określonych w §18 ust. 1 i 2 uchwały oraz warunków określających między innymi odległości sieci od zabudowy i odległości pomiędzy sieciami.

#### Rozdział 11

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

#### §19

Na całym obszarze planu ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

#### Rozdział 12

### **Stawki procentowe**

#### §20

Dla wszystkich terenów objętych zmianą planu za wyjątkiem terenów zamkniętych ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, w wysokości 30%.

#### Rozdział 13

### **Przepisy końcowe**

#### §21

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

#### §22

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

#### §23

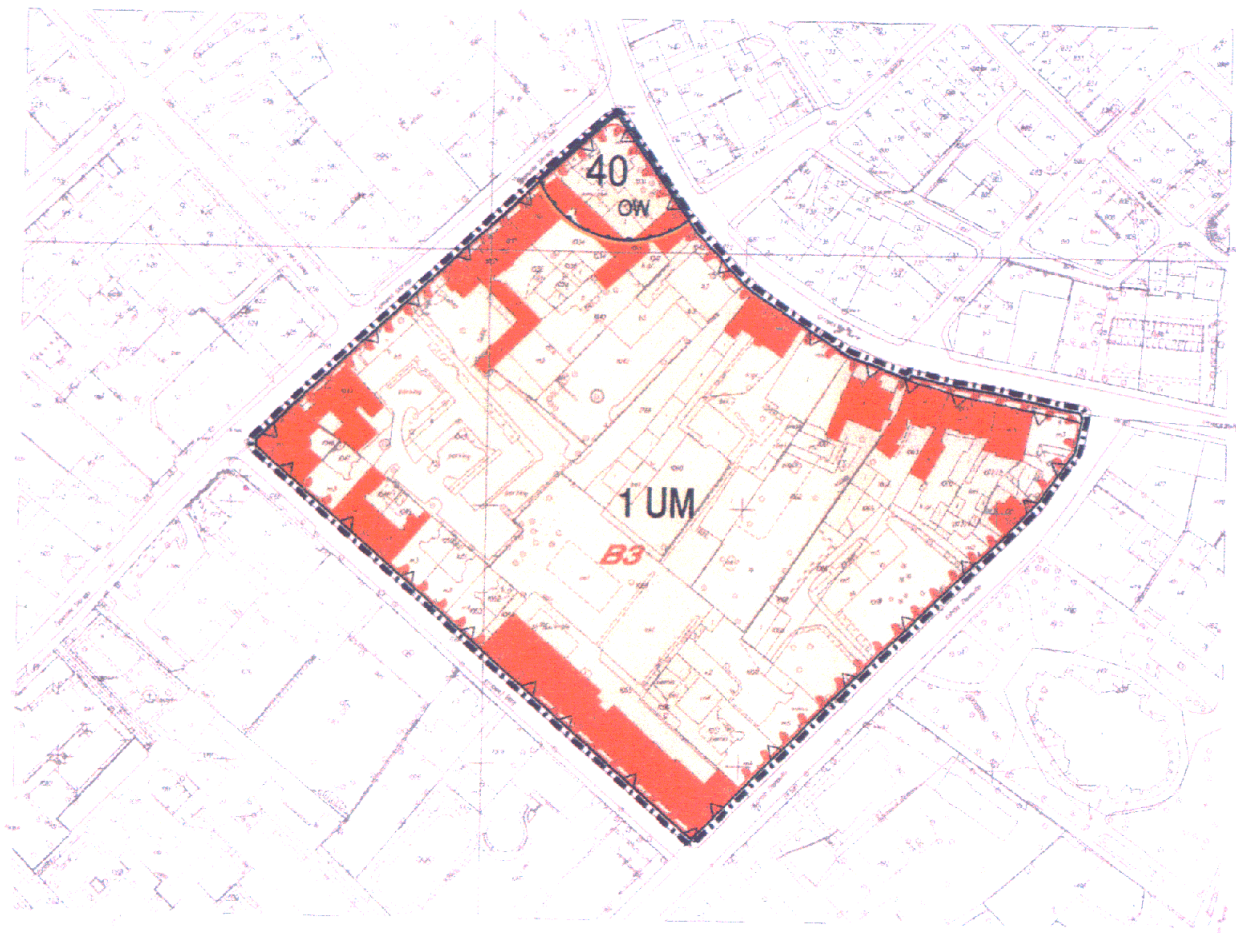
Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Naczelnik Wydziału  
mgr inż. arch. Małgorzata Seweryn  
17.09.2012

Prezydent Miasta  
Zygmunt Krawczyk

**A D W O K A T**

Ludmila Gryga Lewandowska



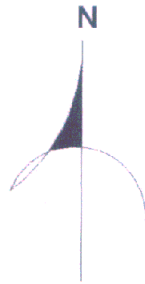
rozrządki Wydziału  
17.09.2012



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA,  
TZW. CENTRALNE TERENY MIASTA

Załącznik graficzny nr  
do Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
z dnia .....

**B/2**



**PROJEKT RYSUNKU ZMIANY PLANU**

SKALA 1:2000

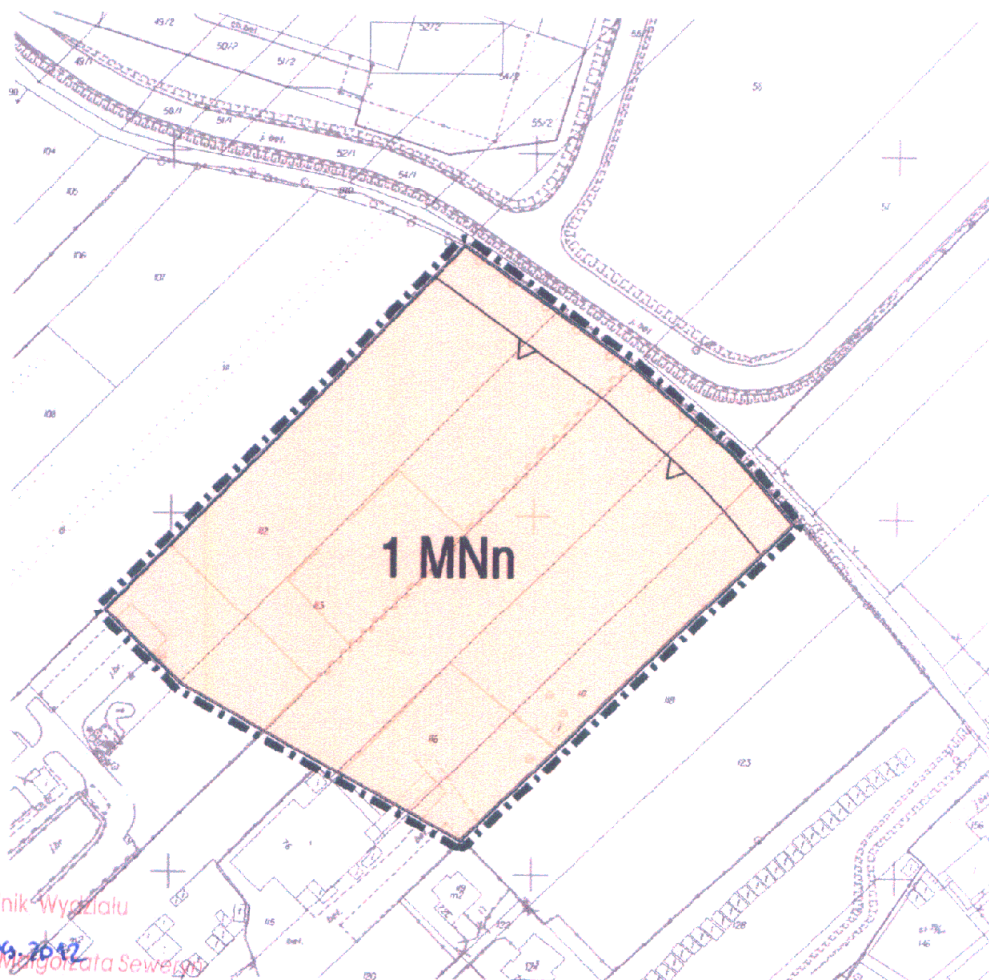


MIASTO GLIWICE



**LEGENDA TEMATYCZNA**

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
<b>MNn</b>	TEREN MIESZKANIOWY O NISKEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - NOWY



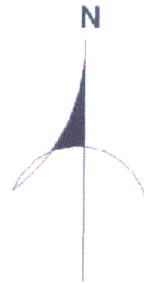
Naczelnik Wydziału

*[Signature]*  
07.09.2012  
mgr inż. Arch. Margareta Sewerska

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA,  
TZW. CENTRALNE TERENY MIASTA

Załącznik graficzny nr  
do Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
z dnia .....

**B/3**



**PROJEKT RYSUNKU ZMIANY PLANU**

SKALA 1:2000

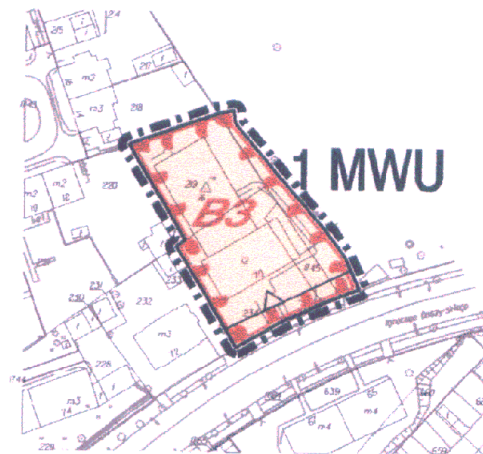


MIASTO GLIWICE



LEGENDA TEMATYCZNA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN MIESZKANIOWO - USŁUGOWY O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - ISTNIEJĄCY
	STREFA "B" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ



Naczelnik Wydziału  
*[Signature]* 17.09.2012  
mgr inż. arch. Małgorzata Seweryn





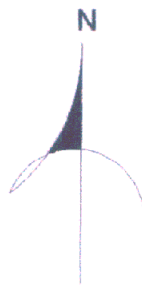
Naczelni Wydział  
17.09.2012  
Wydział Inżynierski, Biadaczka 10/11



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA,  
TZW. CENTRALNE TERENY MIASTA

Załącznik graficzny nr  
do Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
z dnia .....

**B/5**



**PROJEKT RYSUNKU ZMIANY PLANU**

MIASTO GLIWICE

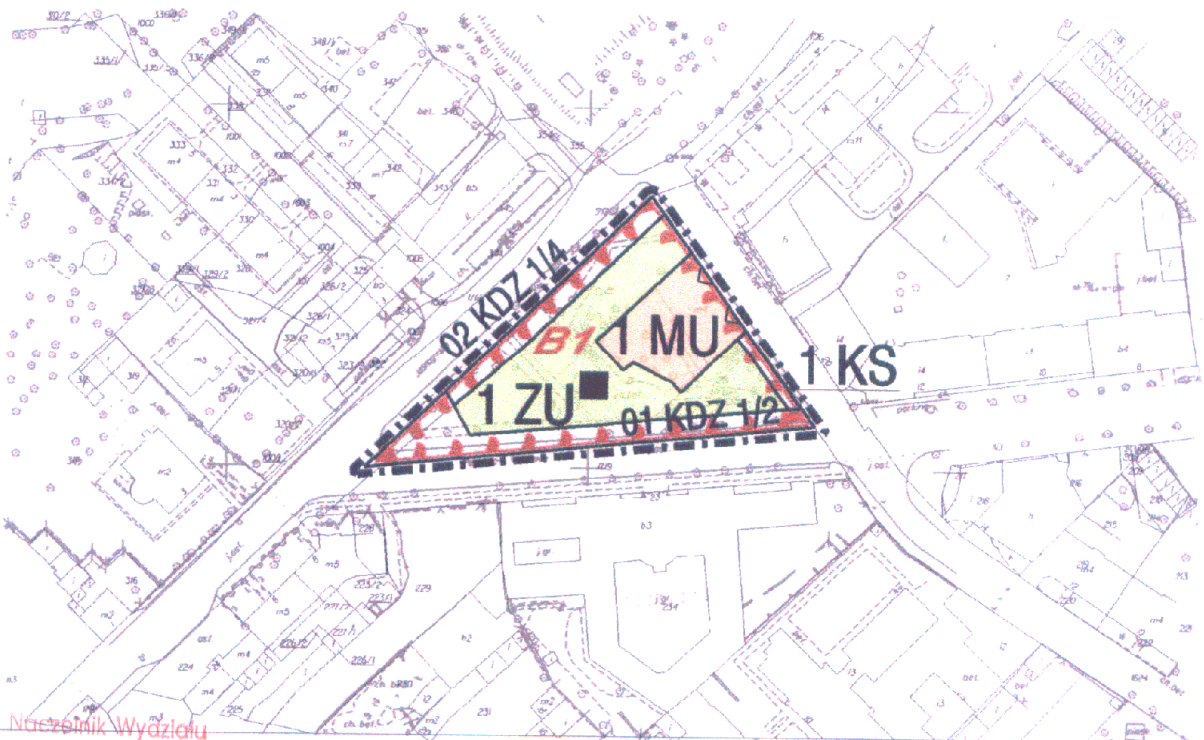


SKALA 1:2000



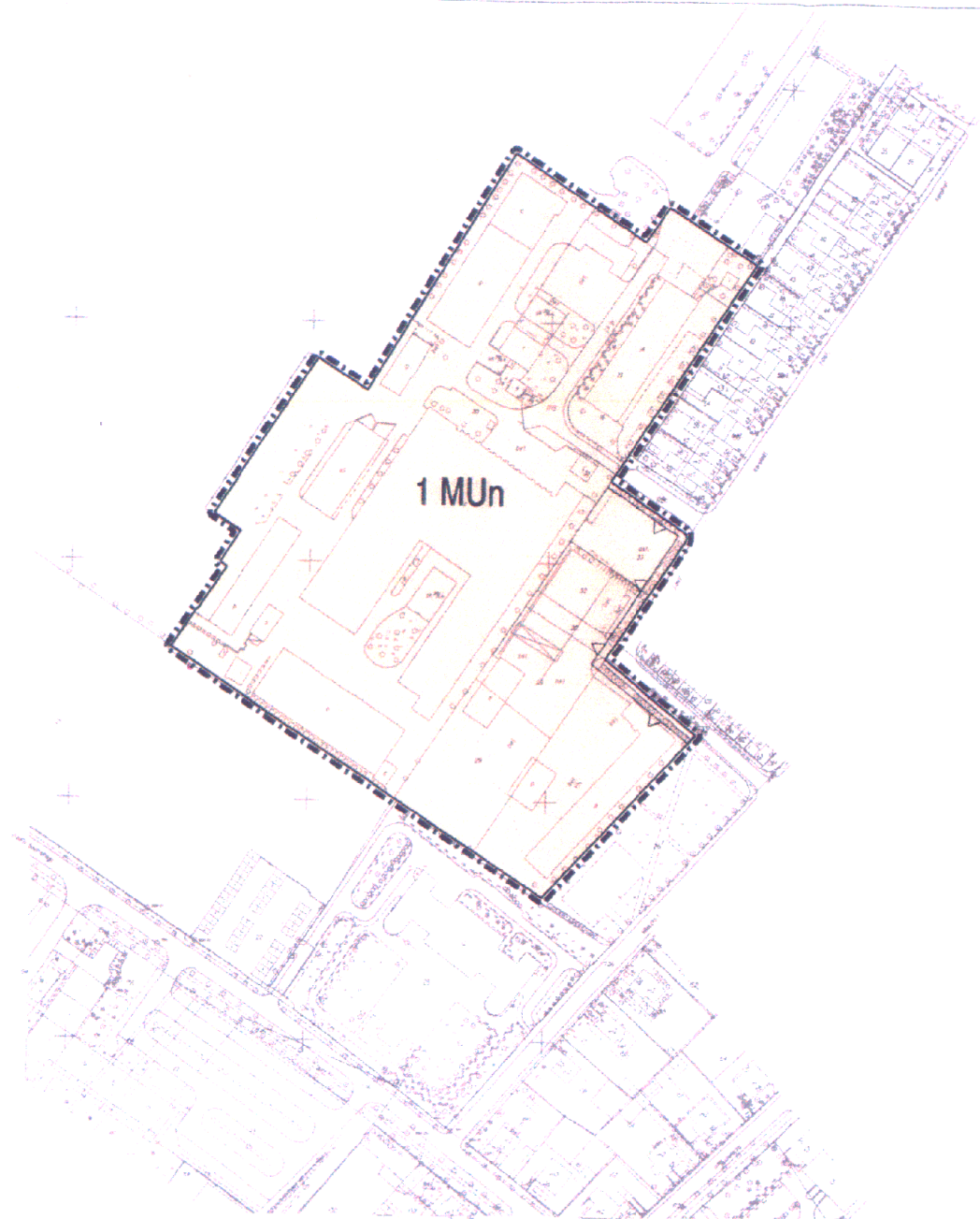
LEGENDA TEMATYCZNA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
	MU TEREN MIESZKANIOWO - USŁUGOWY O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - ISTNIEJĄCY
	ZU TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	KS TEREN PARKINGÓW
	KDZ TERENY DRÓG ZBIORCZYCH
	STREFA "B" POŚREDNIEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
	MIEJSCE PAMIĘCI

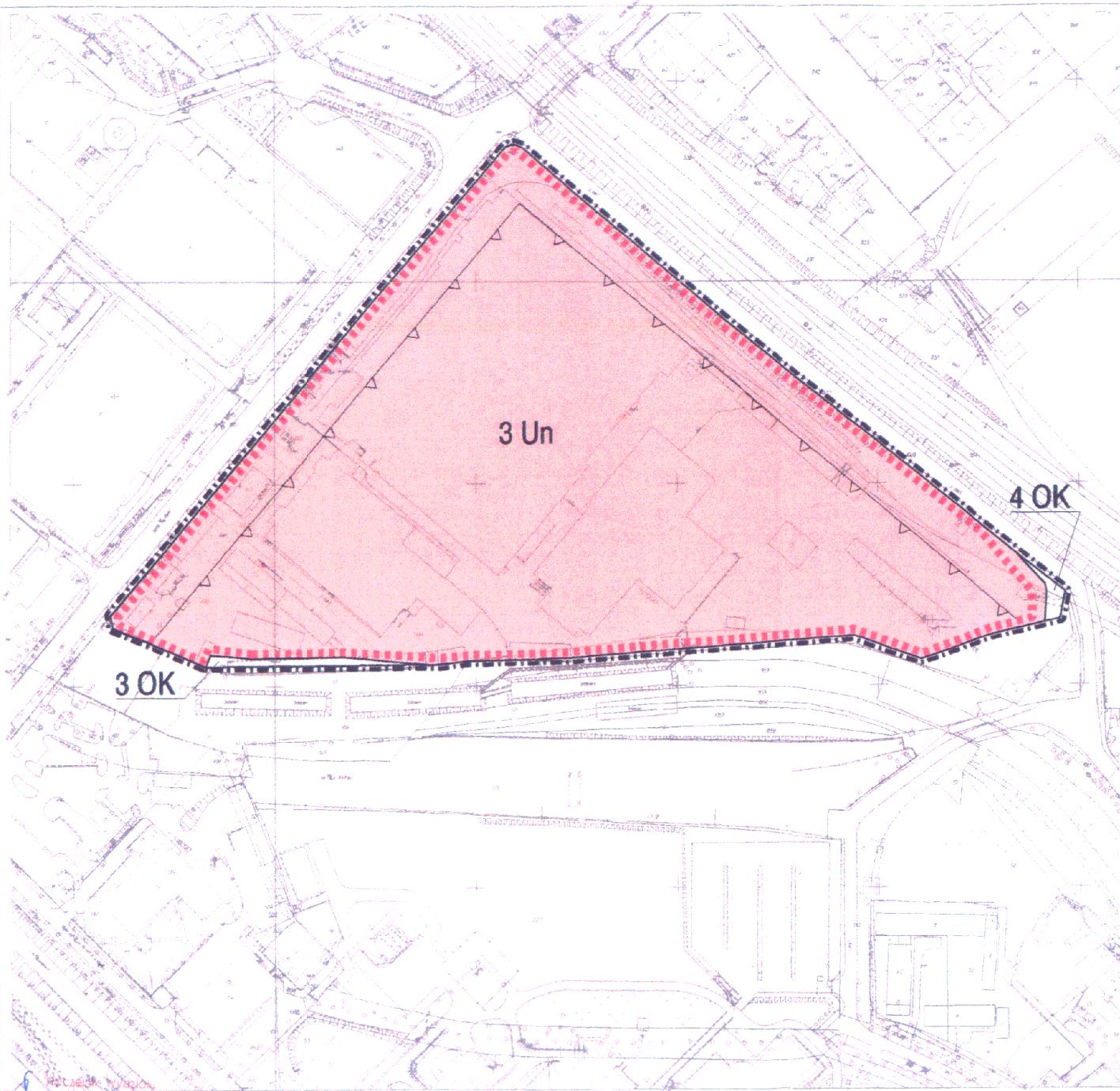


Naczelnik Wydziału

17.09.2012  
mgr arch. Małgorzata Seweryn

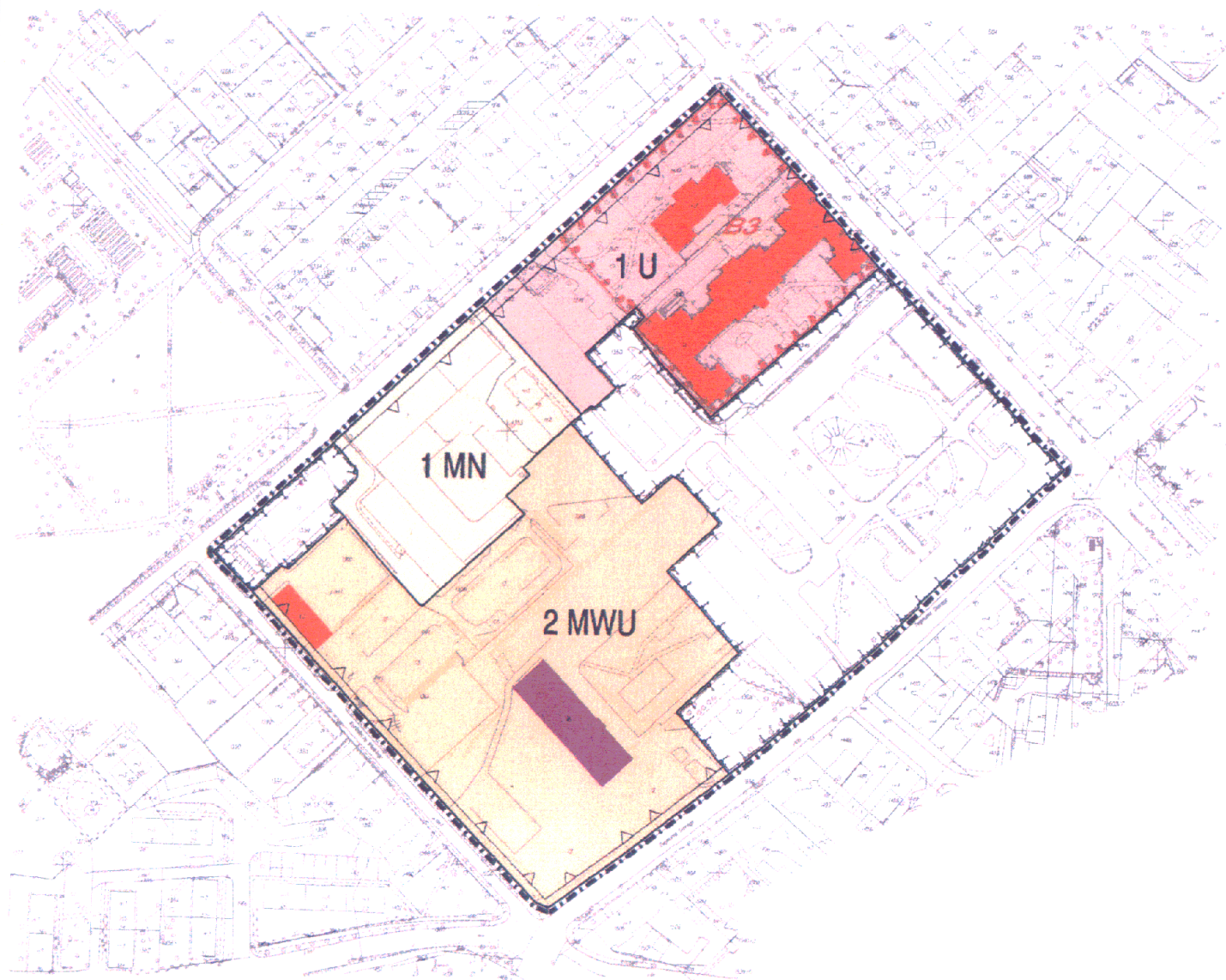


Naczelnik Wydziału  
17.09.2012  
mgr inż. Andrzej Szewczyk

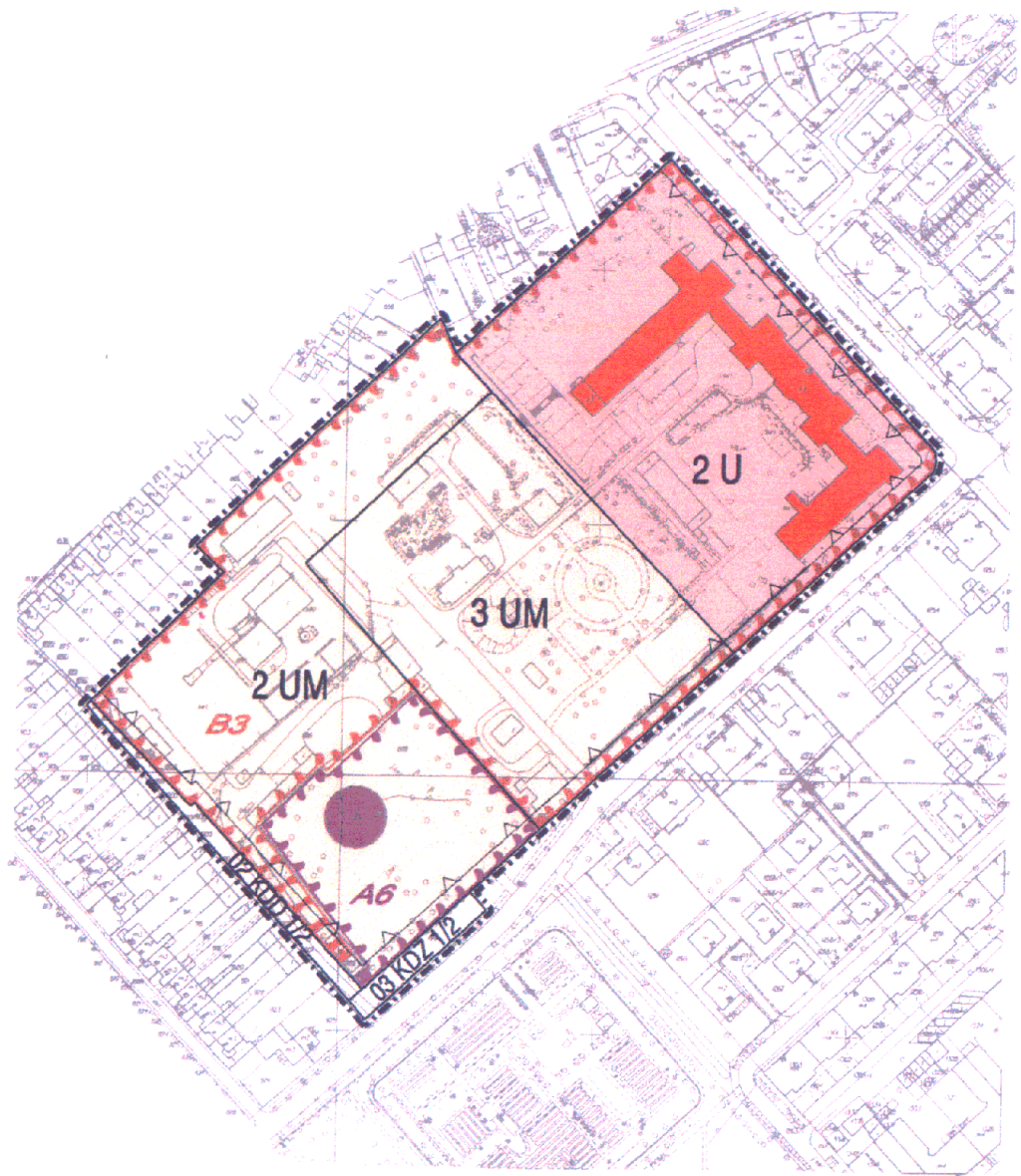


17-08-2012  
Arh. Malgorzata Lewinska





Naczelnik Wydziału  
17.09.2012  
mgr inż. arch. Małgorzata Seweryn

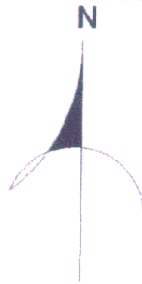


Naczelnik Wydziału  
12.09.2012



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CENTRUM I ŚRÓDMIECIE MIASTA,  
TZW. CENTRALNE TERENY MIASTA

Załącznik graficzny nr **B/10**  
do Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
z dnia .....



PROJEKT RYSUNKU ZMIANY PLANU

MIASTO GLIWICE



SKALA 1:2000



LEGENDA TEMATYCZNA



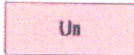
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB  
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA



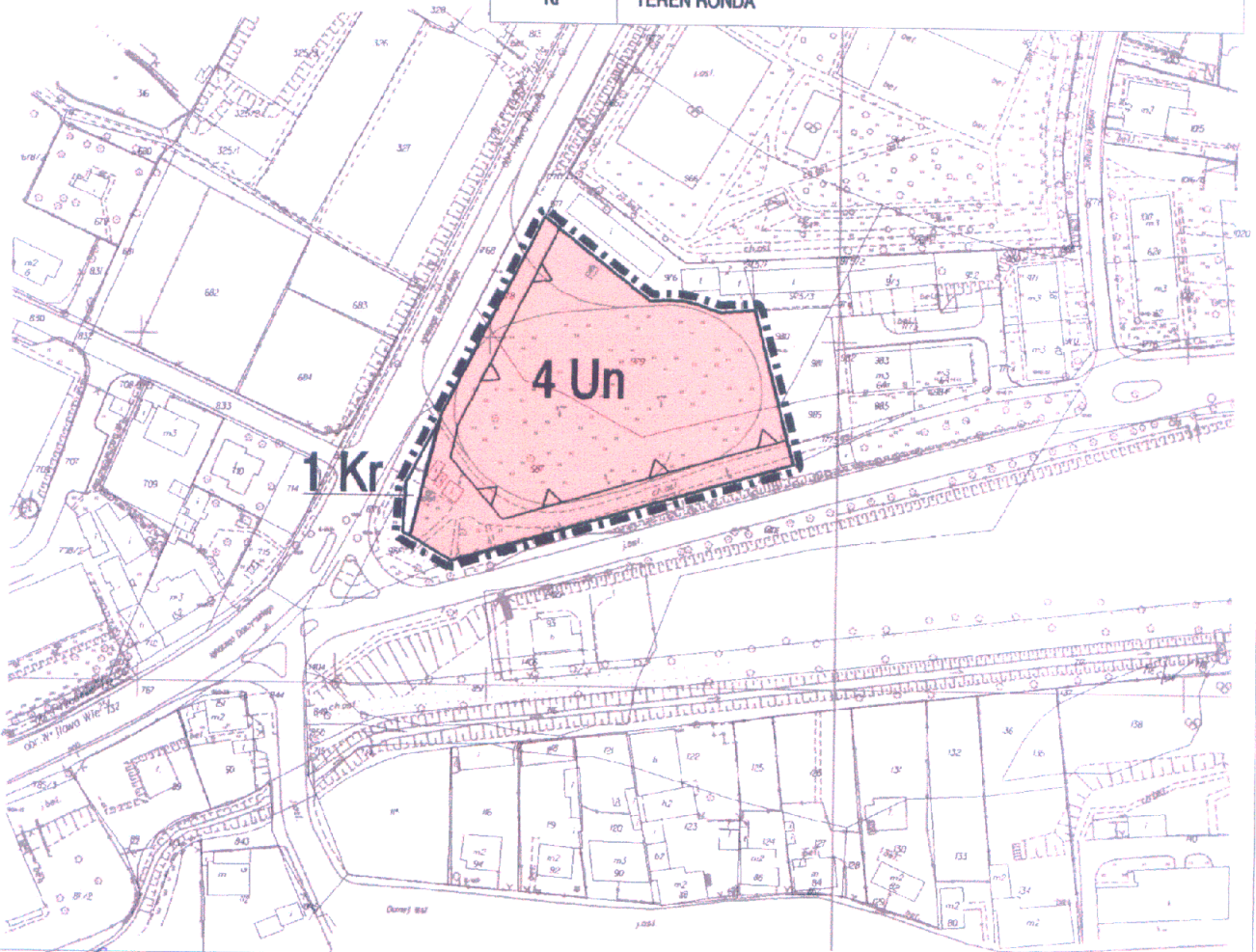
NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



Un TEREN USŁUG RÓŻNYCH - NOWY



Kr TEREN RONDA



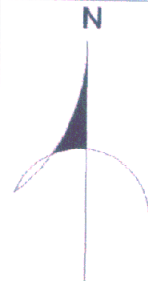
Naczelnik Wydziału

mgr inż. arch. Małgorzata Seweryn  
17.09.2012



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA TERENU OBEJMUJĄCEGO CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA,  
TZW. CENTRALNE TERENY MIASTA

Załącznik graficzny nr **B/11**  
do Uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
z dnia .....



PROJEKT RYSUNKU ZMIANY PLANU

MIASTO GLIWICE

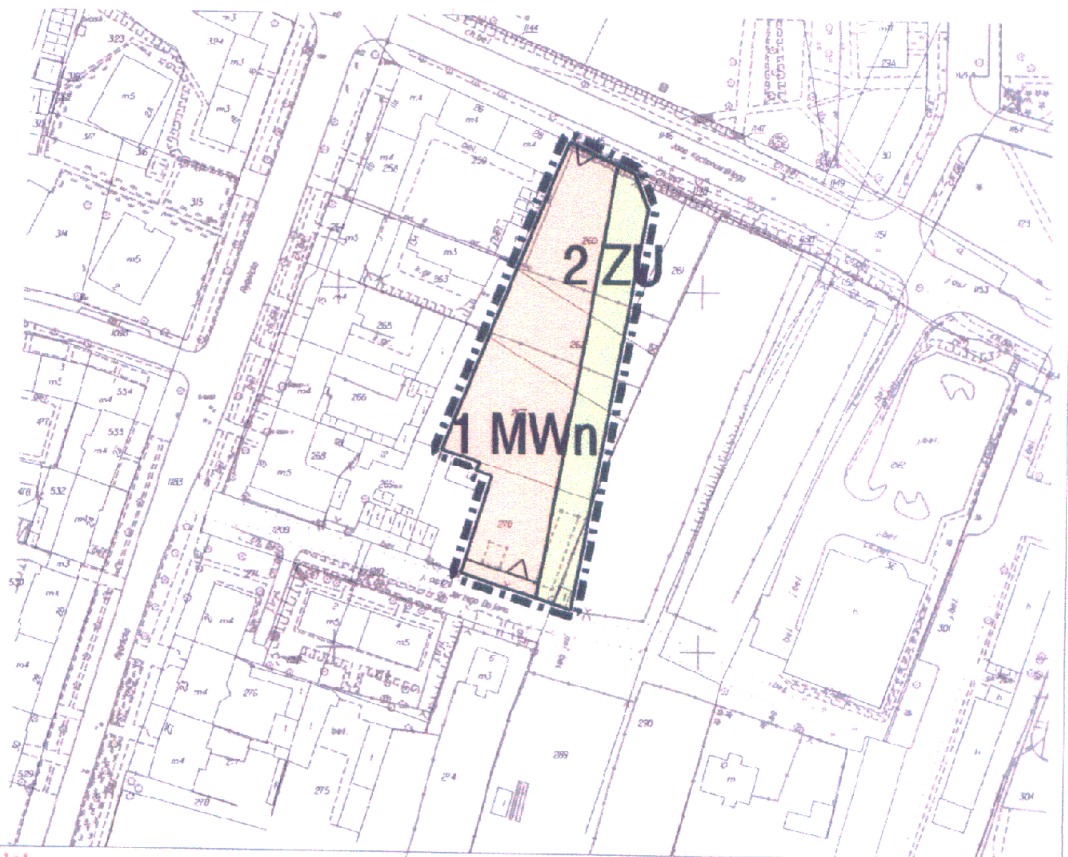


SKALA 1:2000



LEGENDA TEMATYCZNA

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
<b>MWn</b>	TEREN MIESZKANIOWY O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY - NOWY
<b>ZU</b>	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ



Załącznik Wydziału  
17.09.2012  
mgr inż. Danuta Magorzata Seweryn







Załącznik Nr B-13 do Uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Gliwicach

z dnia ..... 2012 r.

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami),

### Rada Miejska w Gliwicach rozstrzyga

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta.

#### §1

Zgodnie z art. 17 pkt 14, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647), została sporządzona poniższa lista uwag, których Prezydent Miasta po rozpatrzeniu nie uwzględnił i przekazana została Radzie Miejskiej w Gliwicach wraz z projektem planu.

#### §2

Działając zgodnie z art. 20, ust.1 ww. ustawy, Rada Miejska w Gliwicach po zapoznaniu się z zarządzeniem Nr PM-2961/2012 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 27 lipca 2012r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta, po wyłożeniu do publicznego wglądu, nie uwzględniła uwag wymienionych w liście:


Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenie projektu planu dla nieruchomości
1	2	3	4	5	6
1 (1)*	04.06. 2012r.		Składająca uwagę wnosi o możliwość rozbudowy istniejącego kiosku handlowo – usługowego oraz budowy nowego kiosku handlowo – usługowego.	Działka nr 890, obręb Nowe Miasto (załącznik graficzny B9)	<b>2U</b> Teren usług różnych – istniejący
2 (3)*	15.06. 2012r.		3.2. Podmiot wnosi o wykreślenie w uchwale w § 12, ust. 2, pkt. 6 lit. a zapisu „dopuszcza się likwidację obiektów nieruchomości w przypadku ich bardzo złego stanu zachowania, bardzo złego stanu technicznego lub w przypadku kolizji z planowaną lub realizowaną inwestycją drogową, a także w przypadku braku możliwości adaptacji tych obiektów na cele zgodne z ustaleniami planu”.	Obszar objęty projektem zmiany planu	Tereny i obiekty chronione prawem miejscowym



			Podmiot zwraca się również z pytaniem na jakiej podstawie prawnej zostały w Gliwicach zlikwidowane linie tramwajowe nr 4 i nr 1 oraz na jakich podstawach prawnych zlikwidowano w Gliwicach torę tramwajową i związaną z nimi infrastrukturę?		
			3.3. Podmiot wnosi o pozostawienie dotychczasowych zapisów i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego pomiędzy ulicami Górnych Wałów, Księcia Ziemowita, Królowej Bony i Zygmunta Starego (7UO – tereny usług oświaty)	Załącznik graficzny B1	<b>1UM</b> Teren usługowo – mieszkaniowy wysokiej intensywności zabudowy
			3.4. Podmiot wnosi o pozostawienie dotychczasowych zapisów i ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego na zbiegu ulic Ignacego Daszyńskiego i Juliusza Słowackiego, obejmującego teren dawnej pętli tramwajowej (1KT – teren komunikacji tramwajowej)	Załącznik graficzny nr B10	<b>4Un</b> Teren usług różnych – nowy
3 (4)*	18.06. 2012r.	Przedsiębiorstwo Inżynieryjno – Budowlane BUDECON S.A. ul. Braci Mieroszewskich 126 b 41-219 Sosnowiec	4.1. Podmiot proponuje wykreślenie w uchwale w § 8, ust. 9, pkt. 3 lit. D, zapisu: „powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20 %...” i zastąpienie go zapisem „powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 %”.	Działki nr: 978, 979, 987, obreb Nowe Miasto (załącznik graficzny B10)	<b>4 Un</b> Teren usług różnych – nowy
		4.2. Podmiot proponuje wprowadzić §8, ust. 9, pkt. 3 lit.l, ww. uchwały zapis „... zapewnić parking z ogólnodostępnymi miejscami postojowymi”, zamiast „... należy zapewnić kompleksowe powiązanie funkcji usługowej z infrastrukturą komunikacyjną dla różnych środków transportu miejskiego wraz z możliwością budowy parkingu typu Park & Ride”.			
		4.3. Podmiot w § 8, ust. 9, pkt. 3 lit.m uchwały, wnosi uszczegółowienie zapisu o definicję dominandy przestrzennej, np. „dominanta przestrzenna – obiekt budowlany wyróżniający się indywidualnymi cechami w stosunku do sąsiadującej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania (np. gabarytami, funkcją, bryłą, kolorystyką, wystrojem elewacji, itp.)”			
		4.4. Podmiot proponuje w uchwale w § 9, ust. 1, pkt. 1,2 oraz 5 dopisanie „z wyłączeniem 4Un”. Ponadto proponuje w uchwale w § 9, ust. 2, pkt. 1 lit.a dopisanie „z wyłączeniem 4Un, na którym dopuszcza się lokalizację wolnostojącego słupa reklamowego o wysokości do 15 m”			
4 (5)*	26.06. 2012r.		Składająca uwagę wnosi o możliwość budowy nowego kiosku handlowo – usługowego.	Działka nr 890, obreb Nowe Miasto (załącznik graficzny B9)	<b>2U</b> Teren usług różnych – istniejący
5 (6)*	06.07. 2012r. (data nadania) 10.07.	Gliwickie Centrum Medyczne sp. z o. o. ul. Kościuszki 29 44-100 Gliwice	Podmiot wnosi o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu tj. UZ – teren usług zdrowia. Ponadto podmiot zwraca uwagę m. In. Na brak możliwości lokalizacji na terenie dzierżawionej	Działki nr: 883,885,886,890, obreb Nowe Miasto (załącznik	<b>2U</b> Teren usług różnych – istniejący <b>2UM, 3UM</b>

	2012r. (data wpływu do UM)		nieruchomości obiektów typu kiosk po wejściu w życie zmiany planu, co jest sprzeczne z interesem szpitala. Podmiot prosi o uwzględnienie dotychczasowych wniosków Szpitala odnośnie możliwości lokalizacji lądowiska dla śmigłowców na przedmiotowym terenie.	graficzny B9)	Tereny usługowo – mieszkaniowe – wysokiej intensywności zabudowy
--	-------------------------------------	--	---	---------------	--

\* numer podany w nawiasie stanowi oznaczenie uwagi w tabeli stanowiącej załącznik do zarządzenia Nr PM-2961/2012 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 27 lipca 2012r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta

Naczelnik Wydziału  
mgr inż.  17.09.2012  
mgr inż. Andrzej Krawczyk



Załącznik Nr B-14 do Uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Gliwicach .....  
z dnia ..... 2012 r.

Na podstawie art. 7, ust. 1, pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r., Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 3 ust.1 i art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), oraz art. 216, ust. 2, pkt 1 ustawy z 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późniejszymi zmianami), w oparciu o "Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta".

### **Rada Miejska w Gliwicach rozstrzyga**

o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz ich finansowania.

#### **§1**

W związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta, miasto Gliwice poniesie następujące inwestycje z zakresu infrastruktury:

- 1) infrastrukturę drogową obejmującą:
  - a) realizację drogi publicznej klasy dojazdowej 01 KDD 1/2,
  - b) realizację chodnika wzdłuż drogi publicznej klasy dojazdowej 01 KDD 1/2,
- 2) infrastrukturę techniczną obejmującą realizację oświetlenia ulicznego drogi publicznej 01 KDD 1/2,

#### **§2**

Źródłem finansowania inwestycji, wymienionych w §1 będą:

- 1) środki własne miasta Gliwice,
- 2) środki zewnętrzne z uwzględnieniem funduszy pomocowych,
- 3) partnerstwo publiczno-privatne.

#### **§3**

Realizacja inwestycji wymienionych w §1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem

Naczelnik Wydziału

  
mgr inż. arch. Małgorzata Seweryn

## Uzasadnienie

*Dotyczy: projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta.*

Sporządzanie przedmiotowego projektu zmiany planu zainicjowane zostało podjęciem przez Radę Miejską w Gliwicach uchwały Nr XXI/685/2008 z dnia 18 grudnia 2008r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta. W dniu 19 lutego 2009r. Rada Miejska w Gliwicach podjęła uchwałę Nr XXII/732/2009 w sprawie zmiany uchwały nr XXI/685/2008 (w zakresie zmiany granicy obszaru objętego sporządzeniem zmiany ww. planu, określonej w załączniku graficznym nr 4 do ww. uchwały). Rozpoczęcie procedury planistycznej nastąpiło w dniu 12 marca 2009r., to jest w dniu, w którym w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gliwicach oraz w miejscowej prasie ukazały się ogłoszenia o przystąpieniu do sporządzenia ww. zmiany planu.

W skład obszaru projektu zmiany planu wchodzi 11 fragmentów obowiązującego obecnie miejscowego planu 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 2005r., opublikowana w Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 14 z dnia 15 lutego 2006r., poz. 481). Sporządzony projekt zmiany planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności dotychczas obowiązującego planu we fragmentach, dla których został opracowany.

Celem sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla ww. fragmentów było zaktualizowanie zapisów obecnie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i dostosowanie ich do zmian, które zaszły w przestrzeni miasta od momentu jego uchwalenia, i które znalazły odzwierciedlenie w nowym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, uchwalonym w grudniu 2009r. Decyzję o zmianie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego podjęto w oparciu o wnioski złożone przez mieszkańców oraz w związku z planami Miasta w odniesieniu do nieruchomości gminnych.

Plan miejscowy, jako akt prawa miejscowego, stworzy podstawy prawne do realizacji nowych inwestycji usługowych, mieszkaniowych, bądź mieszkaniowo-usługowych, m.in. na terenach, które przestały pełnić swoje dotychczasowe funkcje. W zmianie planu uwzględniony został przebieg Drogowej Trasy Średnicowej zgodnie z Decyzją nr 14/2012 Wojewody Śląskiego o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wprowadzono ustalenia na terenach, które przestały stanowić tzw. tereny zamknięte oraz wyznaczono granice terenów, na których możliwa jest lokalizacja obiektów wielkopowierzchniowych.

Powyższy projekt zmiany planu sporządzono w skali 1:2000 z uwagi na fakt, iż obowiązujący obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta sporządzony jest w takiej skali. Gdyby zmiana planu została sporządzona w skali 1:1000, korzystanie z obu planów równocześnie



(a takie sytuacje mogą mieć miejsce) mogłoby być utrudnione. W związku z powyższym zastosowanie skali 1:2000 jest uzasadnione.

Procedura formalno – prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. Nr 80 poz. 717. z późniejszymi zmianami), przy zastosowaniu przepisu art. 4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. Nr 130, poz. 871) oraz 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 2008r (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami). Projekt zmiany planu został wysłany do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy w lipcu 2010r. Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków dwukrotnie nie uzgodnił przedłożonego projektu (postanowienie o nieuzgodnieniu znak: K-NR-WP/RW/4169/7442/01/10 z dnia 20 sierpnia 2010r., postanowienie o nieuzgodnieniu znak: K-NR-WP/4169/767/01/11 z dnia 17 lutego 2011r.), po czym, po przedłożeniu skorygowanego projektu zmiany planu po raz trzeci, projekt ten został pozytywnie uzgodniony z uwagami (postanowienie znak-KD.0522.55.1.2011.AO z dnia 16 września 2011).

Z uwagi na długi okres czasu jaki upłynął od rozpoczęcia etapu opiniowania i uzgodnień, w projekcie zmiany planu zaszła konieczność wprowadzenia korekt dotyczących przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania związanych m.in. ze zmianami planów inwestycyjnych nowych właścicieli nieruchomości, w tym miasta Gliwice. Równocześnie, z uwagi na aktualne stanowisko organu sprawdzającego zgodność podjętych uchwał w sprawie planów miejscowych z przepisami prawa, wyrażone w licznych rozstrzygnięciach nadzorczych i potwierdzone orzecznictwem sądów administracyjnych, konieczne było doprecyzowanie zapisów tekstu planu. Wprowadzone zmiany były na tyle istotne, że wymagały ponownienia opiniowania i uzgodnień w pełnym zakresie. Skorygowany projekt zmiany planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, przy czym w przypadku Wojewody Śląskiego, Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego i Szefa Delegatury Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, stanowisko nie zostało przedstawione, wobec czego projekt zmiany planu został uznany za uzgodniony przez te organy na podstawie art. 25 ust.2 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 17 maja 2012r. do 15 czerwca 2012r, dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu rozwiązaniami odbyła się w dniu 30 maja 2012r.

W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 6 lipca 2012r. wpłynęło 6 pism z uwagami, które zostały następnie rozpatrzone przez Prezydenta Miasta (zarządzeniem Nr PM-2961/2012 z dnia 27 lipca 2012r.). W wyniku uwzględnienia części uwag wprowadzono zmiany w projekcie planu. Ze względu na charakter tych zmian, nie obejmujący rozwiązań wchodzących w zakres właściwości organów uzgadniających, przygotowany projekt zmiany planu nie wymagał ponownienia uzgodnień. Ponadto ze względu na indywidualny charakter uwzględnionych uwag, wprowadzone zmiany pozostały bez wpływu na inne tereny i nie wymagały ponownego wyłożenia projektu zmiany planu do publicznego wglądu.

Rozwiązania projektu zmiany 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 2009r.).

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie objętych jego granicami terenów oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania.

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

Naczelnik Wydziału

mgr inż. arch. Małgorzata Nowak  
17.09.2012

Zastępca Prezydenta Miasta

Adam WUMANN