

PROJEKT

**DRUK NR**

4000

Nr korespondencji: SOD UM.621102.2020

Urząd Miejski  
Sekretariat Burmistrza i Rady Miasta

data wpływu 14-10-2020

UM .....

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA GLIWICE**

**z dnia ..... 2020 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Nowaka-Jeziorańskiego,  
Toszeckiej i Orłąt Śląskich**

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 z 2020 r., poz. 713), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr III/45/2019 Rady Miasta Gliwice z dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Toszeckiej i Orłąt Śląskich, na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miasta Gliwice**  
**po stwierdzeniu, 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.,**  
**uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony na północ od centrum miasta Gliwice, o powierzchni około 2,7 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 oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2.

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

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
- 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) **garażu zbiorowym** – należy przez to rozumieć garaż lub zespół garaży zapewniający min. 4 stanowiska postojowe;
- 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 wznoszenie nadziemnych części budynków; wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
  - a) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń oraz wejść i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
  - b) podjazdów dla niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych,
  - c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę,
  - d) altan działkowych;
- 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, na warunkach określonych w planie;
- 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 nie będące garażami 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) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
  - a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
  - c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii, hałasu,

d) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów,

e) usług powodujących zwiększenie ruchu pojazdów;

17) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:

a) wysokość budynków,

b) wysokość obiektów budowlanych nie wymienionych w lit. a), mierzona od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonej części tego obiektu;

18) **zieleni niskiej** – należy przez to rozumieć rośliny osiągające wysokość do 60 cm.

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

1) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności;

2) M/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności;

3) U – tereny zabudowy usługowej;

4) ZP – tereny zieleni urządzonej;

5) KS – tereny parkingów i garaży;

6) KDGP – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego;

7) KDG – tereny dróg głównych;

8) KDL – tereny dróg lokalnych;

9) KDD – tereny dróg dojazdowych.

## **Rozdział 2**

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

**§ 5. 1.** W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji z zakresu:

1) łączności publicznej;

2) infrastruktury technicznej;

3) dróg publicznych.

2. W obszarze planu ustala się:

1) ochronę istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;

2) przy realizacji nasadzeń zastępczych nakazuje się stosowanie rodzimych gatunków drzew oraz ich odmian z zastrzeżeniem pkt. 3 i pkt. 4;

3) dopuszcza się stosowanie gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem;

4) zabrania się stosowania drzew lub ich odmian należących do gatunków inwazyjnych obcych.

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 § 10 ust. 8.

5. Ustala się zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych.

### **Rozdział 3** **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 6. 1. Na obszarze planu występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

l.p.	adres	rodzaj obiektu	wiek/rok zakończenia budowy	styl
1)	Toszecka 59	budynek mieszkalny	początek XX w.	bezstylowy
2)	Toszecka 56	budynek mieszkalny		
3)	Toszecka 65	budynek mieszkalny		

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1:

- 1) w przypadku przebudowy i rozbudowy obiektów objętych ochroną należy zachować istniejące, pierwotne formy dachów oraz spadki dachów;
- 2) należy stosować barwy elewacji odtwarzające kolorystykę oryginalną, a także materiały wykończeniowe nawiązujące do oryginalnych (tynk, dachówka ceramiczna, cegła);
- 3) ustala się zakaz docieplania fasady budynków;
- 4) dla budynku wskazanego w tabeli w poz. 2 ustala się nakaz zachowania kształtu, wielkości podziałów oraz kolorystyki stolarki okiennej i drzwiowej;
- 5) dla budynku wskazanego w tabeli w poz. 3 ustala się przywrócenie pierwotnego wyglądu stolarki w przypadku wymiany stolarki współczesnej.

### **Rozdział 4** **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych**

§ 7. 1. Obszar planu położony jest w granicach:

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

2. W granicach obszaru planu nie występują:

- 1) tereny zalewowe oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 2) tereny górnicze;
- 3) obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;
- 4) obiekty oraz tereny podlegające ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody.

### **Rozdział 5** **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

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

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
  - a) 1000 m<sup>2</sup> dla terenów: MW/U,
  - b) 800 m<sup>2</sup> dla terenów: M/U,

- c) 200 m<sup>2</sup> dla terenów: U,
  - d) 300 m<sup>2</sup> dla terenów: KS;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:
- a) 30 m dla terenów: MW/U,
  - b) 18 m dla terenów: M/U,
  - c) 12 m dla terenów: U,
  - d) 20 m dla terenów: KS;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

## **Rozdział 6**

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

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

- 1) drogę główną ruchu przyspieszonego (KDGP) – łącznica DK 88 z ul. Toszecką;
- 2) drogę główną (KDG) – ul. Toszecka;
- 3) drogę lokalną (KDL) – ul. Orłąt Śląskich;
- 4) drogę dojazdową (KDD) – ul. Sztabu Powstańczego.

2. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w §20, §21, §22 i §23.

## **Rozdział 7**

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

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

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości;
- 3) 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, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) siecią kanalizacji deszczowej,
  - b) do rowów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z terenów o szczelnej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;

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

5. W zakresie melioracji:

- 1) ustala się zakaz likwidacji urządzeń melioracji wodnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) w przypadku przebudowy rowów melioracyjnych nakazuje się zachowanie ciągłości przepływu wód.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu;
- 3) dopuszcza się przebudowę oraz likwidację istniejących gazociągów wysokiego oraz podwyższonego średniego ciśnienia, w sposób zapewniający ciągłość systemu zaopatrzenia w gaz.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

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

9. W zakresie telekomunikacji:

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

## **Rozdział 8**

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

§ 11. 1. Maksymalna wysokość zabudowy w obszarze planu – 45 m, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej.

2. W zakresie kolorystyki elewacji i pokrycia dachowego, z zastrzeżeniem § 6 ust. 2 pkt 2, ustala się:

- 1) stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 30% powierzchni elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia;
- 2) dla elewacji z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal cortenowska, niebarwione szkło, drewno, beton, kamień, cegła – dopuszcza się stosowanie ich w kolorach dla nich naturalnych;

3) stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw – czerwonej, brązowej, grafitowej, szarej.

3. Ustala się zakaz stosowania bali drewnianych, jako podstawowego materiału elewacyjnego.

4. 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.

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

## Rozdział 9

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

§ 12. Na terenach: **MW/U**, **M/U**, **U** z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu, dopuszcza się:

1) lokalizację:

- a) dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, stanowisk postojowych i tras rowerowych,
- b) zieleni urządzonej,
- c) infrastruktury technicznej;

2) realizację kondygnacji podziemnych.

§ 13. 1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:

1) wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych, w liczbie nie mniejszej niż:

- a) 1,3 stanowiska postojowego na 1 lokal mieszkalny w budynku wielorodzinnym,
- b) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego lub lokalu użytkowego w budynku wielorodzinnym,
- c) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni zieleni urządzonej;

2) na terenach: **MW/U**, **M/U**, **U** stanowiska postojowe należy realizować w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży, z zastrzeżeniem szczegółowych ustaleń planu;

3) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1, na terenach: **MW/U**, **M/U**, **U** 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 wynosi ogólnie od 6 do 20,
- b) 2 stanowiska postojowe, jeżeli liczba stanowisk postojowych wynosi ogólnie od 21 do 40,
- c) 5% ogólnej liczby stanowisk postojowych, jeżeli ich liczba wynosi więcej niż 40.

2. Stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MW/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną;
- 2) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;

2) ustala się urządzenie usług nieuciążliwych jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych lub jako odrębne budynki usługowe;

3) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną pod warunkiem nie ograniczania możliwości zabudowy i użytkowania działki sąsiedniej z uwzględnieniem stanu istniejącego i projektowanego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,1,

b) maksymalna – 3,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków:

a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 18 m, ale nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych,

b) garaży – 9 m;

5) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 30° – 45°,

- dachy płaskie,

b) dla garaży:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale 12° – 45°,

- dachy płaskie;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.

5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 6.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 9.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 10.

8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 15. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem **1M/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenia wymienione w ust. 1 mogą występować samodzielnie lub łącznie, w dowolnych proporcjach;

2) ustala się urządzenie usług nieuciążliwych jako lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych lub jako odrębne budynki usługowe.

3. Ustala się zakaz realizacji garaży zbiorowych.



4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,1,
- b) maksymalna – 1,3;

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

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

4) maksymalna wysokość budynków:

- a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych – 12 m,
- b) garaży – 5 m;

5) geometria dachów:

a) dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych, usługowych:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $30^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
- dachy płaskie,

b) dla garaży:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w przedziale  $12^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
- dachy płaskie;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.

6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – zgodnie z ustaleniami § 6.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 9.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 10.

9. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 11.

**§ 16. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zakazuje się urządzania usług w budynkach o jednej kondygnacji nadziemnej, posiadających typową, powtarzalną formę architektoniczną.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,1,
- b) maksymalna – 1,8;

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

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

4) maksymalna wysokość budynków:

- a) usługowych – 12m,
- b) garaży – 9 m;

5) geometria dachów:

a) dla budynków usługowych:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci w przedziale  $12^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
- dachy płaskie,

b) dla garaży:

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci w przedziale  $12^{\circ} - 45^{\circ}$ ,
- dachy płaskie;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 9.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 10.

7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające :

- a) stanowiska postojowe,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) ciągi piesze i trasy rowerowe,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) urządzenia sportu i rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się zagospodarowanie zielenią niską;

2) urządzenia sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie jako urządzenia terenowe;

3) ustala się realizację stanowisk postojowych wyłącznie w formie terenowych stanowisk postojowych.

3. Ustala się zakaz zabudowy budynkami.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów - powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni terenu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 9.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 10.

8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 11.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3ZP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzonej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) infrastruktura ogrodowa,
- b) drogi wewnętrzne,
- c) ciągi piesze i trasy rowerowe,
- d) stanowiska postojowe,
- e) infrastruktura techniczna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejących ogrodów działkowych;
- 2) w ramach infrastruktury ogrodowej dopuszcza się realizację budynków służących do zapewnienia prawidłowego funkcjonowania rodzinnego ogrodu działkowego, w granicach obszaru wyznaczonego na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 3) dopuszcza się realizację altan działkowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ustala się realizację stanowisk postojowych wyłącznie w formie terenowych stanowisk postojowych;
- 5) ustala się zagospodarowanie zielenią.

3. Ustala się zakaz zabudowy obiektami nie związanymi z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym.

4. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,05,
- b) maksymalna – 0,15;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 15% powierzchni terenu;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 80% powierzchni terenu;

4) maksymalna wysokość budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 2 – 5,5 m;

5) maksymalna powierzchnia całkowita budynków, o których mowa w ust. 2 pkt 2 – 150 m<sup>2</sup>;

6) geometria dachów:

- a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o jednakowym kącie nachylenia połaci w przedziale 12° – 30°,
- b) dachy płaskie;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 9.

7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 10.

8. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 11.

**§ 19. 1.** Wyznacza się tereny parkingów i garaży, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KS, 2KS**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – parkingi, garaże;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) drogi wewnętrzne,
- b) infrastruktura techniczna,

- c) ciągi piesze i trasy rowerowe,
- d) urządzenia sportu i rekreacji,
- e) zieleń urządzona.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się realizację stanowisk postojowych w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży;
- 2) na terenie 2KS dopuszcza się realizację garaży podziemnych;
- 3) urządzenia sportu i rekreacji dopuszcza się wyłącznie jako urządzenia terenowe.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 1,0;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość garaży:
  - a) na terenie 1KS – 3,5m,
  - b) na terenie 2KS – 9m;
- 5) geometria dachów – dachy płaskie;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu – zgodnie z ustaleniami § 5.

5. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji – zgodnie z ustaleniami § 9.

6. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami § 10.

7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – zgodnie z ustaleniami § 11.

**§ 20. 1.** Wyznacza się tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDGP**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) stanowiska postojowe, ciągi piesze, trasy rowerowe,
  - b) zieleń przydrożna,
  - c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- 1) utrzymanie, przebudowa i rozbudowa istniejącej drogi głównej ruchu przyspieszonego (łącnicy DK 88 z ul. Toszecką);
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującego się w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu).

**§ 21. 1.** Wyznacza się tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stanowiska postojowe, ciągi piesze, trasy rowerowe,
- b) zieleń przydrożna,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stanowiska postojowe, ciągi piesze, trasy rowerowe,
- b) zieleń przydrożna,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

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

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) stanowiska postojowe, ciągi piesze, trasy rowerowe,
- b) zieleń przydrożna,
- c) infrastruktura techniczna.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

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

## **Rozdział 10**

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

§ 24. 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 11**

### **Przepisy końcowe**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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

Prezydent Miasta

Adam Neumann

14.10.2020

Naczelnik Wydziału  
Planowania Przestrzennego

Iwona Pylypenko-Wilk

01.10.2020

RADCA PRAWNY

Tomasz Młynarczyk

01.10.2020



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Nowaka - Jeziorańskiego, Toszeckiej i Orłąt Śląskich

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Gliwice  
z dnia .....



## LEGENDA

### Ustalenia planu

- granicze obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym zastosowaniu w ramach planu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- strefy opłaty planistycznej
- MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności
- M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności
- U – tereny zabudowy usługowej
- ZP – tereny zieleni urządzonej
- KS – tereny parkingów i garaży
- KDGP – tereny dróg głównych ruchu przyspieszonego
- KDG – tereny dróg głównych
- KDL – tereny dróg lokalnych
- KDD – tereny dróg dojazdowych

### Oznaczenia informacyjne

- gazociąg wysokiego oraz podwyższonego średniego ciśnienia – istniejące
- cały obszar planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 330 „Gliwice”
- cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego Nr WK 337 „Gliwice”

## Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXXI/956/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r.)



### LEGENDA

- W – KONTAKT PRZELAZOWY TERENOWY, STRUKCJA PRZELAZOWA
- WŁÓKNINOWY ZESPÓŁ LUBSKO-BESZKOWY – CENTRUM ŚRODKOWE MIASTA
- UM – TERENY USŁUGOWO MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
  - MW – TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
  - MU – TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
  - MU – TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- W – KONTAKT PRZELAZOWY TERENOWY, STRUKCJA PRZELAZOWA
- WŁÓKNINOWY ZESPÓŁ LUBSKO-BESZKOWY – CENTRUM ŚRODKOWE MIASTA
- UM – TERENY USŁUGOWO MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
- ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA
  - MW – TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
  - MU – TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
  - MU – TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gliwice

z dnia.....2020 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.)

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

§ 1. W związku z uchwaleniem *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Toszeckiej i Orłąt Śląskich*, objęte tym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane z budżetu gminy oraz ze środków zewnętrznych, z uwzględnieniem środków pomocowych i możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych.

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

Naczelnik Wydziału  
Planowania Przestrzennego

Iwona Pylypenko-Wilk  
25.10.2020



## Uzasadnienie

Projekt uchwały stanowi realizację uchwały nr III/45/2019 Rady Miasta Gliwice z dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Jana Nowaka-Jeziorańskiego, Toszeckiej i Orłąt Śląskich*.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje *miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu położonego po zachodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze* (uchwała Nr XXXVII/1090/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 15 lipca 2010 roku, opublikowana w Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 188 z dnia 16 września 2010 r., poz. 2909.). Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności części dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru jest ustalenie przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania terenów, w sposób umożliwiający racjonalne wykorzystanie terenu i jednocześnie realizację nowych funkcji.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

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

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w „Przepisach ogólnych” (Rozdział 1), „Zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego” (Rozdział 8) oraz na załączniku graficznym; na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; ustalono szczegółowo parametry zabudowy takie jak: wysokość obiektu, intensywność zabudowy, powierzchnia zabudowy;

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych § 5, a także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 5 uchwały; jednocześnie ze względu na położenie obszaru w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. 2017 poz. 1161) nie zastosowano przepisów dotyczących ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze; grunty leśne nie występują w granicach opracowania;

4) *wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 6 uchwały, przy czym nie wprowadzono regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich dóbr kultury na obszarze opracowania planu;

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób niepełnosprawnych* – zostały spełnione między innymi poprzez zakaz na terenach: MW/U, M/U, U realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakaz prowadzenia działalności powodującej zanieczyszczenie wód podziemnych, wprowadzenie ograniczeń dotyczących zasad zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób niepełnosprawnych;

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

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

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

9) *potrzeb interesu publicznego* – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w planie oraz wskazanie w § 20, § 21, § 22, § 23 obszarów przeznaczonych na cele publiczne (drogi publiczne, ciągi piesze, trasy rowerowe); ponadto w planie miejscowym zapewniono ciągłość i spójność systemu komunikacji;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały; w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego; na umieszczone w dniu 21 lutego 2019 roku ogłoszenie i obwieszczenie (prasa, tablica ogłoszeń UM, tablica ogłoszeń Wydziału PP, strona internetowa gminy) o przystąpieniu do sporządzenia w/w projektu planu miejscowego w ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek (art. 17 ust. 1 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*);

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – zostały spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego.

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – zostały spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 10 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz § 5 ust. 5 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.

2. Wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że *ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, jak i zmian w zakresie ich zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne* - zostały spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Do przedmiotowego planu w trybie art. 17. pkt 1 ustawy został zgłoszony jeden wniosek. Natomiast przed terminem określonym w ogłoszeniu o przystąpieniu złożonych zostało 5 wniosków.

Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu ustaleń planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

3. Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – zostały spełnione poprzez przypisanie w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem; rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* - zostały spełnione w wyniku ustalenia przeznaczenia terenów w taki sposób, aby zapewnić możliwie sprawne i krótkie dojścia do istniejących przystanków komunikacji publicznej;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – zostały spełnione poprzez wprowadzone w § 12, § 20, § 21, § 22 i § 23 uchwały dopuszczenia realizacji takich rozwiązań;

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

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

W lipcu 2018 roku została sporządzona „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”, w której przeanalizowano zmiany w latach 2014-2018. Na podstawie wniosków wynikających z ww. analizy w dniu 8 listopada 2018 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę numer XLI/905/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z której wynika, że obecnie obowiązujący plan miejscowy jest aktualny. Jednocześnie z wniosków przedmiotowej analizy wynika, że możliwe jest również podjęcie uchwał w sprawie zmiany planów nie ujętych w harmonogramie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalonym w analizie oraz że sporządzanie nowych planów dla niewielkich obszarów, w związku ze złożonymi wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu, powinno być realizowane sukcesywnie, w miarę potrzeb i możliwości.

Opracowany projekt planu jest zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”.

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

Na podstawie analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu należy stwierdzić, iż bilans wydatków i dochodów gminy jest dodatni, co wskazuje, że przekształcenia planistyczne wprowadzone w projekcie planu są opłacalne w ujęciu ekonomicznym.

Procedura formalno-prawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* z dnia 3 października 2008 roku (tekst jednolity Dz. U. z 2020 roku, poz. 283 z późn. zm.).

W styczniu - marcu 2020r. projekt ww. planu został rozesłany do opiniowania i uzgodnień. Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 9 lipca 2020r. do 6 sierpnia 2020r. Dyskusja publiczna, planowana na dzień 23 lipca 2020r. nie odbyła się, ponieważ nie przybył nikt z zainteresowanych. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 20 sierpnia 2020r. wpłynęła jedna uwaga do powyższego planu. Uwaga została rozpatrzona przez Prezydenta Miasta Gliwice w dniu 7 września 2020r. i uwzględniona w projekcie planu. Uwzględnienie uwagi nie spowodowało ponowienia procedury.

W projekcie planu nie wyznaczono granic krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym z uwagi na nie sporządzenie ww. audytu przez organy samorządu województwa.

W projekcie planu nie wyznaczono wskazanych w art. 15 ust. 2 pkt 5, 7, 11 *ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*:

- obszarów przestrzeni publicznej – ze względu na nie wyznaczenie takich obszarów w Studium,
- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak przesłanek do ustalenia takiego zagospodarowania,
- szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – ze względu na brak przesłanek do ustalenia takiego zagospodarowania.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r.), które dla terenów objętych

projektem planu przewidują zabudowę mieszkaniowo-usługową o średniej i wysokiej intensywności zabudowy (MU i MWU), zabudowę usługową (U), zieleń urządzoną (ZU) oraz ulicę główną (G) i lokalną (L).

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój fragmentu dzielnicy, dla którego został opracowany.

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

Zastępca Dyrektora Miasta  
*Mjz*  
Aleksandra Wysocka  
12.10.2020

Naczelnik Wydziału  
Planowania Przestrzennego

*F*  
Iwona Pylypenko-Wilk  
05.10.20