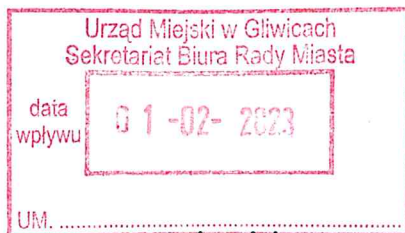


**PROJEKT**

Nr korespondencji SOD UM.25366.2023

**DRUK NR**

942



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

**z dnia ..... 2023 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/605/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika, na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miasta Gliwice**

**stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice”, które zostało przyjęte uchwałą nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. i uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony na północny-wschód od centrum miasta Gliwice, o powierzchni 0,07 hektara, którego granice określa rysunek planu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice”, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) dane przestrzenne utworzone dla planu, 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) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
- 4) strefy opłaty planistycznej;
- 5) numery i symbole przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne planu.

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

- 1) **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;
- 2) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty niniejszą uchwałą;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć łącznie ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć, służącą do wyliczenia wskaźnika intensywności zabudowy, sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej;
- 7) **rodzimych gatunkach** – należy przez to rozumieć gatunki drzew i krzewów naturalnie występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć stanowiska urządzone na powierzchni terenu, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 10) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice.

## **Rozdział 2**

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

§ 4. 1. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

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

- 1) ochronę istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;
- 2) zakaz wprowadzania roślin należących do gatunków inwazyjnych obcych;
- 3) przy realizacji nasadzeń zastępczych nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew oraz ich odmian, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem.

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 wstępnego 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 niespełniających warunków określonych w § 9 ust. 7.

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

### **Rozdział 3**

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

§ 5. 1. Na obszarze planu występuje następujący obiekt o wartościach zabytkowych, który obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

Poz.	Lokalizacja	Rodzaj obiektu	Wiek/rok zakończenia budowy
1.	działka nr 86      obręb Centrum	budynek biurowy	ok. 1900 r.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się:

- 1) nakaz ochrony bryły budynku;
- 2) zakaz nadbudowy oraz rozbudowy budynku;
- 3) nakaz zachowania istniejących, pierwotnych form oraz spadków dachów w przypadku przebudowy lub remontu;
- 4) zakaz przebudowy wpływającej na wygląd elewacji budynku;
- 5) nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej oraz drzwiowej z możliwością wymiany stolarki na nową w przypadku bardzo złego stanu technicznego pod warunkiem zachowania kształtu, wielkości, podziałów, kolorystyki i materiałów;
- 6) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: tynk w kolorze naturalnym, drewno, ceglasta dachówka ceramiczna, cegła;
- 7) nakaz utrzymania elementów drewnianej konstrukcji szkieletowej wraz z otynkowanym wypełnieniem pól;
- 8) zakaz docieplania zewnętrznego elewacji.

3. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji na elewacjach klimatyzatorów i anten, a także montażu paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na dachu budynku.

### **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**

§ 6. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 „Gliwice”.

2. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru rewitalizacji wyznaczonych uchwałą nr XXIII/574/2017 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2017 r. z późn. zm.

3. Obszar rewitalizacji, o którym mowa w ust. 2, nie został wyznaczony na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

### **Rozdział 5**

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

§ 7. 1. Obszar planu znajduje się w całości w strefie do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk, w której zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

2. Obszar planu znajduje się w całości w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny nr 4083), zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

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

§ 8. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – ul. Fredry – poprzez istniejącą drogę wewnętrzną.

## **Rozdział 7**

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

§ 9. 1. Ustala się zasadę sytuowania pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

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

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.

6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku braku obowiązku podłączenia do sieci ciepłowniczej określonego w przepisach odrębnych, dopuszcza się stosowanie:
  - a) odnawialnych źródeł energii,
  - b) ogrzewania elektrycznego,
  - c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,
  - d) urządzeń zasilanych z sieci gazowej.

8. 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**

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

§ 10. 1. W obszarze planu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację:

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

2. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 16 m.

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

**§ 11. 1.** Obowiązują następujące ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:

- 1) wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1, dla zabudowy usługowej obowiązuje dodatkowo zapewnienie 1 stanowiska przeznaczonego do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

2. Stanowiska postojowe należy sytuować w formie terenowych stanowisk postojowych na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

**§ 12. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu: gastronomii, kultury, rozrywki, hotelarstwa.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,1,
  - b) maksymalna – 0,6;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 16 m;
- 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połąci dachowych w przedziale 40°–85°.

## **Rozdział 9**

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

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

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

## **Rozdział 10**


### **Przepisy końcowe**

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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

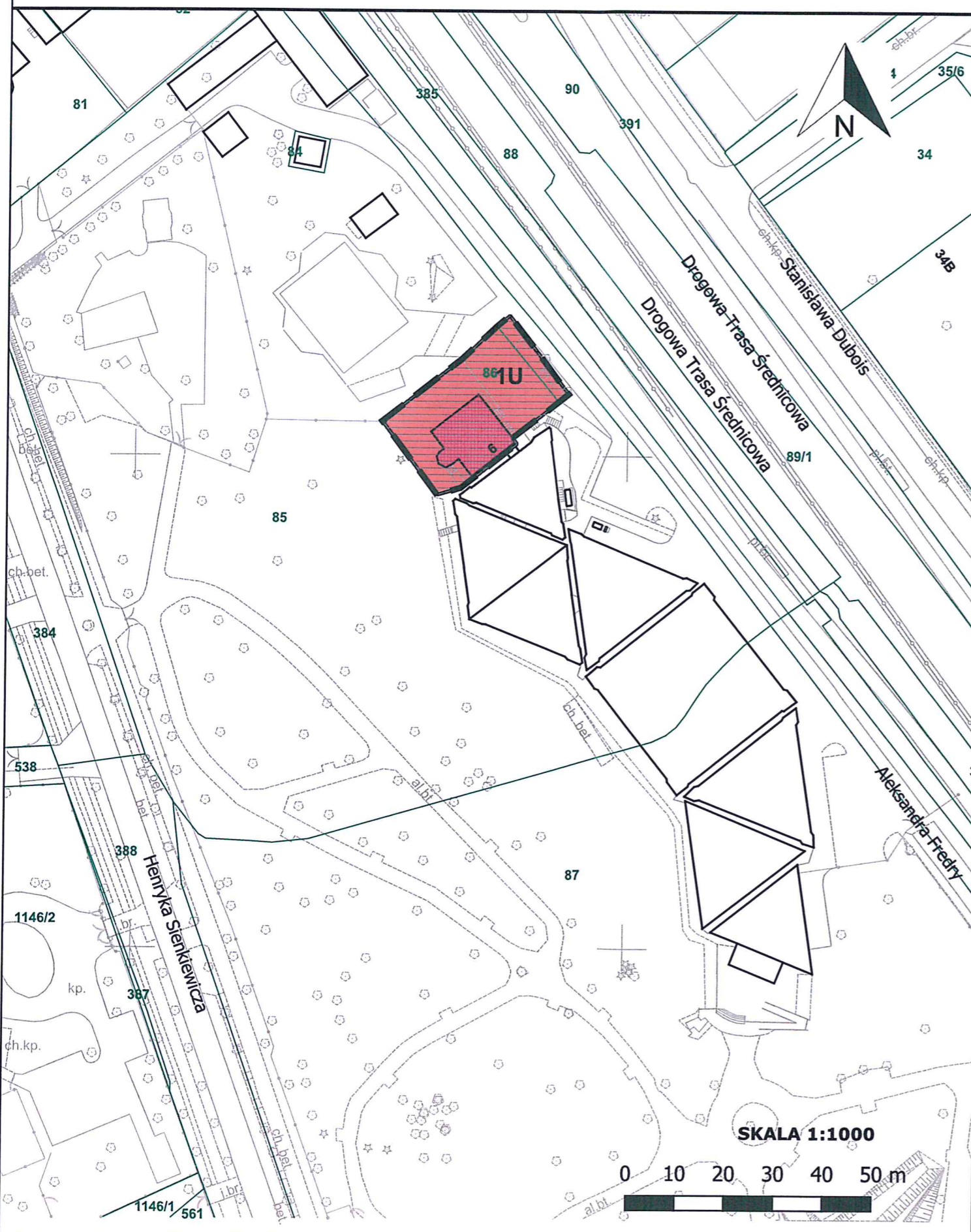
Prezydent Miasta  
  
Adam Neumann  
1.02.2023

Naczelnik Wydziału  
Planowania Przestrzennego  
  
Iwona Pylypenko-Wilk



# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika

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



## LEGENDA

### Ustalenia planu

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- strefy opłaty planistycznej
- U - tereny zabudowy usługowej

### Oznaczenia informacyjne

- cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 "Gliwice"
- cały obszar planu położony jest w granicach obszaru rewitalizacji wyznaczonych uchwałą nr XXIII/574/2017 Rady Miasta Gliwice
- cały obszar planu znajduje się w strefie do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk
- cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXXI/956/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r.)

## LEGENDA

### GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

#### "A" KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW - STRUKTURA PRZESTRZENNA

#### WIELOFUNKCYJNY ZESPÓŁ USŁUGOWO-MIESZKANIOWY - CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA

UM TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

#### ZABUDOWA MIESZKANIOWO-USŁUGOWA

MWU TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

MU TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

MNU TERENY MIESZKANIOWO-USŁUGOWE O NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

#### USŁUGI

U TERENY USŁUGI RÓŻNYCH

US TERENY USŁUGI SPORTU

#### STREFA GOSPODARCZA

UP TERENY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE

PU TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE

OT TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ

#### ZIELEŃ, ROLNICTWO I WODY

ZL TERENY LEŚNE ORAZ DOLESIEŃ

ZU TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ

ZUJ TERENY ZIELENI Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG W TYM PARKINGI I GARAZE

ZC TERENY CMENTARZY

ZW TERENY ZIELENI NISZKIEJ I WYSOKIEJ W CIĄGACH DOLIN TWORZĄCE PASMA EKOLOGICZNE O DUŻYM ZNACZENIU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM

ZR TERENY ZIELENI NISZKIEJ I WYSOKIEJ, UŻYTKÓW ROLNYCH, SĄDÓW, ŁĄK I PASTWISK

WC TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

#### KOMUNIKACJA

A TERENY AUTOSTRAD

AG TERENY ULIC GŁÓWNYCH RUCHU PRZYSPIESZONEGO

AGL TERENY ULIC GŁÓWNYCH

AGL TERENY ULIC ZBIORCZYCH

AGL TERENY ULIC LOKALNYCH

TK TERENY KOLEI

TL TERENY KOMUNIKACJI LOTNICZEJ

BNE

GRANICA OBIĘTU

GRANICA JEZIOREK

GRANICE TERENÓW ZABUDOWYCH

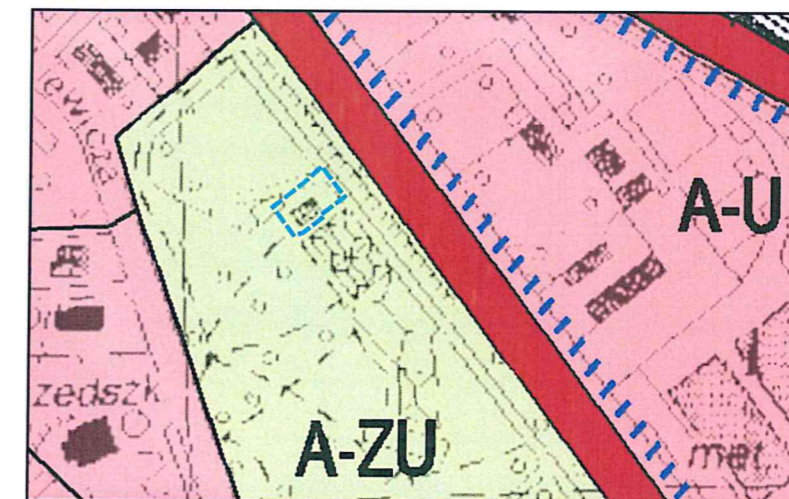
GRANICE TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD OBIEKTY HAWKOWE O POWIERZCHNI SPICZYSTY POKRYWY 2000 M<sup>2</sup>

PRZEBIEG GŁÓWNYCH ŚCIEŻEK UŻYTKOWA TERENU

TERENY GÓRNICZE

STREFY REZERWACYJNE

pomniejszenie ze skali 1:10 000



STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY

GRANICA IZOFOWY

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODÓW

TERENY KSSE

TEREN STAREGO MIASTA

OZNACZENIE WĘZŁÓW

ŚCIEŻKI ROWEROWE ISTNIEJĄCE

ŚCIEŻKI ROWEROWE PROJEKTOWANE

granica zmiany

UP1 - tereny usługowo - produkcyjne

OT1 - tereny obsługi technicznej

granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW, a także ich strefy ochronne

cały obszar zmiany Studium położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 "Gliwice"

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gliwice

z dnia ..... 2023 r.

Zalacznik2.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.  
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)  
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**



## Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały nr XXIX/605/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta (uchwała nr XXXVIII/965/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2005 r. Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 14 z dnia 15 lutego 2006 r. poz. 481). Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności części dotychczas obowiązującego ww. planu miejscowego.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru jest aktywizacja obiektu – Domku Ogrodnika poprzez wprowadzenie możliwości realizacji usług nie związanych bezpośrednio z działalnością parku.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.):

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

1) *wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych – dla terenu 1U ustalono szczegółowo parametry zabudowy takie jak: wysokość obiektów, intensywność zabudowy, powierzchnię zabudowy, powierzchnię biologicznie czynną;

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych § 4, a także w ustaleniach szczegółowych dla terenu;

3) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 4 uchwały; grunty rolne oraz leśne nie występują w granicach opracowania;

4) *wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 5 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 ze szczególnymi potrzebami* – zostały spełnione między innymi poprzez zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych, wprowadzenie ograniczeń dotyczących zasad zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni* – zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice” ze zmianami i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego zagospodarowania terenu;

7) *prawa własności* – zostały spełnione, ponieważ wszystkie działki na obszarze objętym planem stanowią własność Gminy Gliwice;

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* – nie zastosowano zapisów dotyczących wyznaczenia w planie obszarów przeznaczonych na cele publiczne – nie występują w granicach opracowania;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – nie zostały spełnione – ze względu na to, że obszar planu obejmuje tylko pojedynczą, niewielką działkę,

zabudowaną obiektem zabytkowym, w planie wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

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 30 września 2021 r. ogłoszenie i obwieszczenie (prasa, tablica ogłoszeń Urzędu Miejskiego, tablica ogłoszeń Wydziału Planowania Przestrzennego, strona internetowa gminy) o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w ustawowym terminie nie wpłynęły wnioski do projektu planu (art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), natomiast instytucje opiniujące i uzgadniające przekazały 3 wnioski (art. 17 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), które zostały uwzględnione; projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony społeczeństwu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu w Biuletynie Informacji Publicznej; udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony również poprzez zorganizowanie dyskusji publicznej i umożliwienie składania uwag do projektu planu;

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 § 9, dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz § 4 ust. 5, dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych lub powierzchniowych 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 terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne” – zostały spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

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 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

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

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – zostały spełnione poprzez rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenu oraz powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę wewnętrzną;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – na obszarze planu nie przewiduje się przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – zostały spełnione poprzez wprowadzone w § 10 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 wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokości projektowanej zabudowy, geometrii dachów oraz poprzez kierowanie się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.

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

w art. 32 ust. 2 ustawy oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

1) W lipcu 2018 r. została sporządzona „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”, w której przeanalizowano zmiany w latach 2014-2018. Na podstawie wniosków wynikających z ww. analizy w dniu 8 listopada 2018 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę nr XLI/905/2018 w sprawie aktualności „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice” i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z której wynika, że obecnie obowiązujący na terenie opracowania plan miejscowy jest aktualny. Jednocześnie z wniosków przedmiotowej analizy wynika, że możliwe jest również podjęcie uchwał w sprawie zmiany planów nieujętych 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 więc zgodny z wynikami „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”.

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodne z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy ustalające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Na terenie planu określono dodatkowo obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich.

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

Na podstawie 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 oplacalne w ujęciu ekonomicznym.

Procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) 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 r. (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.).

We wrześniu 2022 r. projekt ww. planu został rozesłany do opiniowania i uzgodnień. Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu od 2 grudnia do 23 grudnia 2022 r. W trakcie wyłożenia na 19 grudnia 2022 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej, na którą nie przybył nikt z zainteresowanych. W obowiązkowym terminie do 9 stycznia 2023 r. nie wniesiono uwag dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu i prognozy.

W projekcie planu nie określono wskazanych w art. 15 ust. 2 pkt 7, 8 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu,

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

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

- szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – ze względu na fakt, iż wyznaczony w planie teren usługowy, obejmuje działki stanowiące własność

Gminy Gliwice,

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

Uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ ustalenia planu nie przewidują takich inwestycji w granicach jego opracowania.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice” (uchwała nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r.), ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r., które dla terenów objętych projektem planu przewidują tereny zieleni urządzonej (ZU) o podstawowym przeznaczeniu m.in. parki, zieleńce, ogrody działkowe, działki rekreacyjne, urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne oraz o uzupełniającym przeznaczeniu m.in. obiekty usługowe: turystyczne, kulturalne, rozrywkowe, gastronomiczne uzupełniające i wzbogacające podstawowe użytkowanie, obiekty administracyjne w zakresie niezbędnym wyłącznie jako towarzyszące funkcji sportowo-rekreacyjnej.

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 obszaru, dla którego został opracowany.

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

Zastępca Prezydenta Miasta

  
Aleksandra Wysocka

01.02.23

Naczelnik Wydziału  
Planowania Przestrzennego

  
Iwona Piypenko-Wilk

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

30 STY. 2023

RADCA PRAWNY

*Tomasz Szymanski*