

## PROJEKT

Nr korespondencji SOD UM.1045115.2024

### UCHWAŁA NR ..... RADY MIASTA GLIWICE

z dnia ..... 2024 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie Kąpieliska Leśnego przy ulicach Toszeckiej i Oriona**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506, 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), oraz w związku z uchwałą nr XLI/848/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 10 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, na wniosek Prezydenta Miasta

#### **Rada Miasta Gliwice**

**stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, które zostało przyjęte uchwałą nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r. i uchwała, co następuje:**

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Plan obejmuje obszar położony w północno-środkowej części miasta Gliwice, o powierzchni około 55,16 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) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 2.
3. Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej, w formie cyfrowej.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) strefy B pośredniej ochrony konserwatorskiej;
  - 5) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
  - 6) strefy opłaty planistycznej;
  - 7) numery i symbole klas przeznaczenia terenów.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne planu.

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

- 1) **barwach o niskim stopniu nasycenia** – należy przez to rozumieć barwy o małej domieszce barwnika – rozbielane;
- 2) **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;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków z wyłączeniem:
  - a) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń oraz wejść i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
  - b) podjazdów dla osób z niepełnosprawnościami, schodów zewnętrznych,
  - c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę;
- 4) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 5) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte łącznie w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 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, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę – ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 7) **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;
- 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;
- 10) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, po którym mogą poruszać się rowery;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;
- 12) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
  - a) usług wykorzystujących instalacje mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) usług handlu hurtowego, usług handlu wielkopowierzchniowego, usług logistycznych, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
  - c) 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.

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

- 1) U – teren usług;
- 2) US-KOG-KOP – teren usług sportu i rekreacji lub garażu, lub parkingu;
- 3) KDG – teren drogi głównej;
- 4) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

- 6) IW – teren wodociągów;
- 7) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 8) L – teren lasu;
- 9) ZN – teren zieleni naturalnej;
- 10) ZP – teren zieleni urządzonej.

## **Rozdział 2**

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

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

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dróg.

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

- 1) nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;
- 2) zakaz wprowadzania roślin należących do gatunków inwazyjnych obcych;
- 3) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem;
- 4) nakaz zachowania i ochrony starodrzewu oraz drzew o dużych walorach przyrodniczych, kulturowych lub krajobrazowych, z dopuszczeniem wycinki tylko ze względu na zły stan fitosanitarny lub zagrażających bezpieczeństwu ludzi i mienia.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.

4. W zakresie ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 11 ust. 8.

5. Ustala się nakaz utrzymania i ochrony istniejących wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem realizacji urządzeń wodnych.

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

## **Rozdział 3**

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

**§ 6. 1.** Wyznacza się strefę B pośredniej ochrony konserwatorskiej, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W granicach strefy B obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

- 1) historyczne kamienne murki;
- 2) historyczne kamienne schody.

3. Dla obiektów wymienionych w ust. 2:

- 1) nakazuje się zachowanie i renowację istniejących historycznych murków;
- 2) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak kamień łamany.

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

Poz.	Lokalizacja	Rodzaj obiektu	Wiek/rok zakończenia budowy
1	Toszecka dz. nr 4/1, obręb Kopernik	zabytkowy zespół budynków Kąpieliska Leśnego wraz z podcieniami i wiatą – dawna szatnia	ok. 1940 r.
2	Toszecka dz. nr 5, obręb Kopernik	zabytkowy zespół budynków Kąpieliska Leśnego – dawny budynek kręgielni	ok. 1941 r.

5. Dla obiektów wymienionych w ust. 4 w tabeli poz. 1 i 2:

- 1) nakazuje się ochronę brył obiektów;
- 2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów;
- 3) nakazuje się stosowanie na pokryciach dachowych czerwonej dachówki;
- 4) nakazuje się stosowanie materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk w kolorze naturalnym, kamień;
- 5) nakazuje się utrzymanie części elewacji wykończonych kamieniem.

6. Dopuszcza się rozbiórkę obiektów wymienionych w ust. 4, objętych ochroną w planie miejscowym, wyłącznie w przypadku bardzo złego stanu technicznego.

#### **Rozdział 4**

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

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

2. Część obszaru planu położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 – Zbiornik Gliwice.

#### **Rozdział 5**

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

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

#### **Rozdział 6**

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

§ 9. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości, w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów działu III, rozdziału 2, ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 300 m<sup>2</sup> dla terenu U;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 30 m dla terenu U;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

## **Rozdział 7**

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

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

- 1) drogę główną (KDG) – ul. Toszecką;
- 2) drogi zbiorcze (KDZ) – ul. Zygmuntowską, ul. Orioną;
- 3) drogę wewnętrzną (KR).

2. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zakazuje się lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenach 1ZN, 1L, 2L, 1WS, 2WS i 3WS.

4. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 25, § 26, § 27 i § 28.

## **Rozdział 8**

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

**§ 11.** 1. Nakazuje się:

- 1) sytuowanie pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) stosowanie rozwiązań technicznych, wzdłuż obiektów i urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, prowadzonych w strefie występowania systemu korzeniowego drzew (istniejących lub planowanych nasadzeń), uniemożliwiających wrastanie korzeni w infrastrukturę podziemną.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę niecek basenowych ze zbiorników wodnych usytuowanych na Potoku Leśnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ustala się zapewnienie zaopatrzenia przeciwpożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się odprowadzanie oczyszczonych ścieków do wód lub urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem pkt 2:
  - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) do wód lub urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zagospodarowanie i retencjonowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie melioracji:

- 1) zakazuje się likwidacji urządzeń melioracji wodnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu urządzeń melioracji wodnych, pod warunkiem utrzymania ciągłości przepływu wód.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia;

2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii.

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.

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 określonego w przepisach odrębnych, dopuszcza się zaopatrzenie z:

a) odnawialnych źródeł energii,

b) ogrzewania elektrycznego,

c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,

d) urządzeń zasilanych z sieci gazowej,

e) kotłowni gazowych z indywidualnych lub lokalnych zbiorników gazu.

9. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu.

## **Rozdział 9**

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

**§ 12.** 1. W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, z zastrzeżeniem ustaleń ust. 2 i § 6 ust. 5:

1) nakazuje się stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni każdej elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla elewacji z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła dopuszcza się stosowanie ich w kolorach dla nich naturalnych;

3) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barwy czerwonej.

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

## **Rozdział 10**

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

**§ 13.** W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni;

2) infrastruktury technicznej;

3) tras rowerowych;

4) ciągów pieszych.

**§ 14.** W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 25 m, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.

**§ 15.** 1. W zakresie stanowisk postojowych nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) 1 stanowisko postojowe dla obiektów usług sportu i rekreacji na 10 użytkowników obiektu przebywających w nim jednocześnie, ale nie mniej niż 1 stanowisko.
  2. Nakazuje się realizację stanowisk postojowych, w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.
  3. Nakazuje się sytuowanie stanowisk postojowych na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą, z zastrzeżeniem ust. 4.
  4. Dla terenu 2U dopuszcza się możliwość bilansowania stanowisk postojowych na terenie 1US-KOG-KOP.
  5. W ramach ogólnodostępnych stanowisk postojowych, liczących więcej niż 10 stanowisk, nakazuje się zapewnienie co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
  6. Ustala się, że wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1 i 5, zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

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

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,01,
  - b) maksymalna – 1,0;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
- 5) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 17.** 1. Wyznacza się teren **2U**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się urządzenie usług wyłącznie jako nieuciążliwych;
- 2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – Potok Leśny.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:
  - a) minimalna – 0,001,
  - b) maksymalna – 1,0;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 15 m;
- 5) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

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

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren usług sportu i rekreacji;
- b) teren garażu;
- c) teren parkingu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – stanowiska postojowe należy realizować w formie garaży wielopoziomowych lub terenowych stanowisk postojowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,001,
- b) maksymalna – 1,2;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;

4) maksymalna wysokość budynków – 15 m;

5) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 19. 1.** Wyznacza się teren **1IW**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren wodociągów;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren zieleni urządzonej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,001,
- b) maksymalna – 0,5;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;

4) maksymalna wysokość zabudowy – 9 m;

5) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów.

**§ 20. 1.** Wyznacza się tereny **1WS, 2WS, 3WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – Potok Leśny,

2) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się budowę przepustów i kładek.

**§ 21. 1.** Wyznacza się teren **1L**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren lasu.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – obowiązują przepisy odrębne w zakresie lasów.

**§ 22. 1.** Wyznacza się tereny **2L, 3L** dla których ustala się:



- 1) przeznaczenie podstawowe – teren lasu,
- 2) przeznaczenie uzupełniające – teren wód powierzchniowych śródlądowych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) obowiązują przepisy odrębne w zakresie lasów;
- 2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Leśny.

**§ 23.** 1. Wyznacza się teren **1ZN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90%.

**§ 24.** 1. Wyznacza się teren **1ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80%.

**§ 25.** 1. Wyznacza się teren **1KDG**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi głównej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującego się w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu);
  - 2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Leśny.

**§ 26.** 1. Wyznacza się teren **1KDZ**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującego się w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu);
  - 2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Leśny.

**§ 27.** 1. Wyznacza się teren **2KDZ**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren drogi zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującego się w granicach planu zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu).

**§ 28.** 1. Wyznacza się teren **1KR**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – teren wód powierzchniowych śródlądowych.
2. Zasady zagospodarowania terenów:
- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego ciek naturalnego – Potok Leśny.

**Rozdział 11**  
**Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej**

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

**Rozdział 12**  
**Przepisy końcowe**

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miasta Gliwice

z dnia ..... 2024 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 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały nr XLI/848/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 10 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, w której dopuszczone jest etapowe sporządzanie i uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego rejon Osiedla Kopernik (uchwała nr XLIII/907/2014 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 lipca 2017 r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 27 lipca 2017 r. poz. 4403, zmieniona uchwałą nr XXIV/608/2017 Rady Miasta Gliwice z dnia 30 marca 2017 r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 11 kwietnia 2017 r. poz. 2537).

Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności w części dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru jest zaktualizowanie zapisów obecnie obowiązującego planu, zapewnienie możliwości sprawnego funkcjonowania kąpieliska miejskiego oraz umożliwienie wykorzystania odnawialnych źródeł energii na danym terenie.

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

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

1) *wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w „Przepisach ogólnych” (rozdział 1), „Zasadach ochrony i kształtowania ład przestrzennego” (rozdział 9), a także w ustaleniach ogólnych i szczegółowych oraz na załączniku graficznym; na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach, gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; ustalono szczegółowo parametry zabudowy, takie jak: maksymalna wysokość zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

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

3) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 5 uchwały; jednocześnie ze względu na położenie obszaru w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82) nie zastosowano przepisów dotyczących ograniczania przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze; w rozumieniu ww. ustawy w granicach opracowania nie występują grunty leśne;

4) *wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 6 uchwały, przy czym nie wprowadzono regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej i zabytków, ze względu na brak takich dóbr kultury i zabytków 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 zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych, wprowadzenie ograniczeń dotyczących zasad zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

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

ponadto dla terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości;

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

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

9) *potrzeb interesu publicznego* – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w planie oraz wskazanie w § 18, § 21, § 22, § 23, § 24, § 25, § 26, § 27 i § 28 obszarów przeznaczonych na cele publiczne (tereny pod garaże lub parkingi, lub zielenie urządzoną, drogi publiczne, las, zielenie);

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 11 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 grudnia 2023 r. ogłoszenie i obwieszczenie (prasa, tablica ogłoszeń Urzędu Miejskiego, tablica ogłoszeń Wydziału Planowania Przestrzennego, strona internetowa gminy) o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek (art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym); projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony, 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 § 11 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz § 5 ust. 5 i 6, 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 terenów, 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 Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania 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 ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – zostały spełnione poprzez przypisanie w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem; rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego i projektowanego 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* – nie wprowadzono regulacji ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru opracowania planu zabudowy mieszkaniowej;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – zostały spełnione poprzez wprowadzone w § 13 uchwały dopuszczenia realizacji takich rozwiązań;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ład przestrzennego* – zostały spełnione poprzez określenie linii zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także maksymalnej wysokości projektowanej zabudowy, 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

1) Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu została podjęta w czasie obowiązywania Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych, w której przeanalizowano zmiany w latach 2014-2018. Na podstawie wniosków wynikających z ww. analizy 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 wynikało, że ówczesnie obowiązujący na terenie opracowania plan miejscowy był aktualny. W lutym 2024 r. została sporządzona nowa Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych, w której przeanalizowano zmiany w latach 2018–2024. Na podstawie wniosków wynikających z ww. analizy 21 marca 2024 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę nr LV/1161/2024 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z której wynika, że obecnie obowiązujący na terenie opracowania plan miejscowy jest aktualny. Zgodnie z Analizą fakt uznania planów za aktualne, nie wyklucza możliwości prowadzenia zmian punktowych w ich obszarach, które są realizowane w związku ze złożonymi wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu, sukcesywnie, w miarę potrzeb i możliwości.

Przedmiotowy projekt planu został ujęty w Analizie w tabeli nr 3 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w trakcie opracowania.

W związku z powyższym projekt planu jest zgodny z wynikami ww. Analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych.

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy ustalające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podjazdów dla osób niepełnosprawnych. Na terenie planu określono dodatkowo obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto dopuszcza się lokalizację innych niż ustalone planem elementów układu komunikacyjnego.

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

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

Na podstawie analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu należy stwierdzić, iż przekształcenia planistyczne wprowadzone w projekcie planu nie będą miały wpływu na budżet gminy. Gmina nie będzie ponosić kosztów związanych z wykupem oraz realizacją, należącej do zadań własnych

gminy, infrastruktury drogowej i technicznej. Uchwalenie planu nie przysporzy też gminie dochodu z tytułu opłaty planistycznej oraz nie wystąpią roszczenia odszkodowawcze. Przekształcenia planistyczne wprowadzone w projekcie planu nie mają znaczenia 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 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506, 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 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. (tekst jednolity Dz.U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

Zgodnie z obowiązującym trybem formalno-prawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 25 października 2024 r. do dnia 15 listopada 2024 r. W trakcie wyłożenia, na dzień 7 listopada 2024 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej, na którą nie przybył żaden zainteresowany. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 29 listopada 2024 r., wniesiono jedną uwagę dotyczącą rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

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

- zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu,
- terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody – ze względu na nie występowanie w granicach obszaru planu,
- granic krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym – z uwagi na nie sporządzenie ww. audytu przez organy samorządu województwa,
- 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 powodują konieczności realizacji nowych inwestycji z tego zakresu w granicach jego opracowania.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r.), które dla terenów objętych projektem planu przewidują tereny usług sportu (US), tereny zieleni urządzonej z możliwością realizacji usług (ZU/U), tereny usług różnych (U), tereny leśne i dolesień (ZL), tereny ulic zbiorczych (Z).

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.