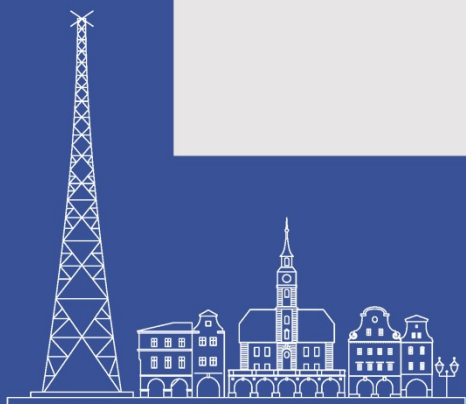


PROJEKT

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE
DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ DZIELNICY ŁABĘDY,
POŁOŻONĄ NA POŁUDNIE OD UL. PRZYSZOWSKIEJ



REFERAT PRACOWNI URBANISTYCZNEJ
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

Kalendarium prac:

24 września 2020 roku

uchwała XIX/368/2020 Rady Miasta Gliwice z dnia 24 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Łabędy, położoną na południe od ul. Przyszowskiej

22 września – 23 października 2023 roku

uzgodnienia i opiniowanie projektu planu przez instytucje i organy

15 stycznia – 17 marca 2025 roku

ponowne uzgodnienia i opiniowanie projektu planu przez instytucje i organy

16 maja – 16 czerwca 2025 roku

wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu w Urzędzie Miejskim w Gliwicach

23 maja 2025 roku

termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami

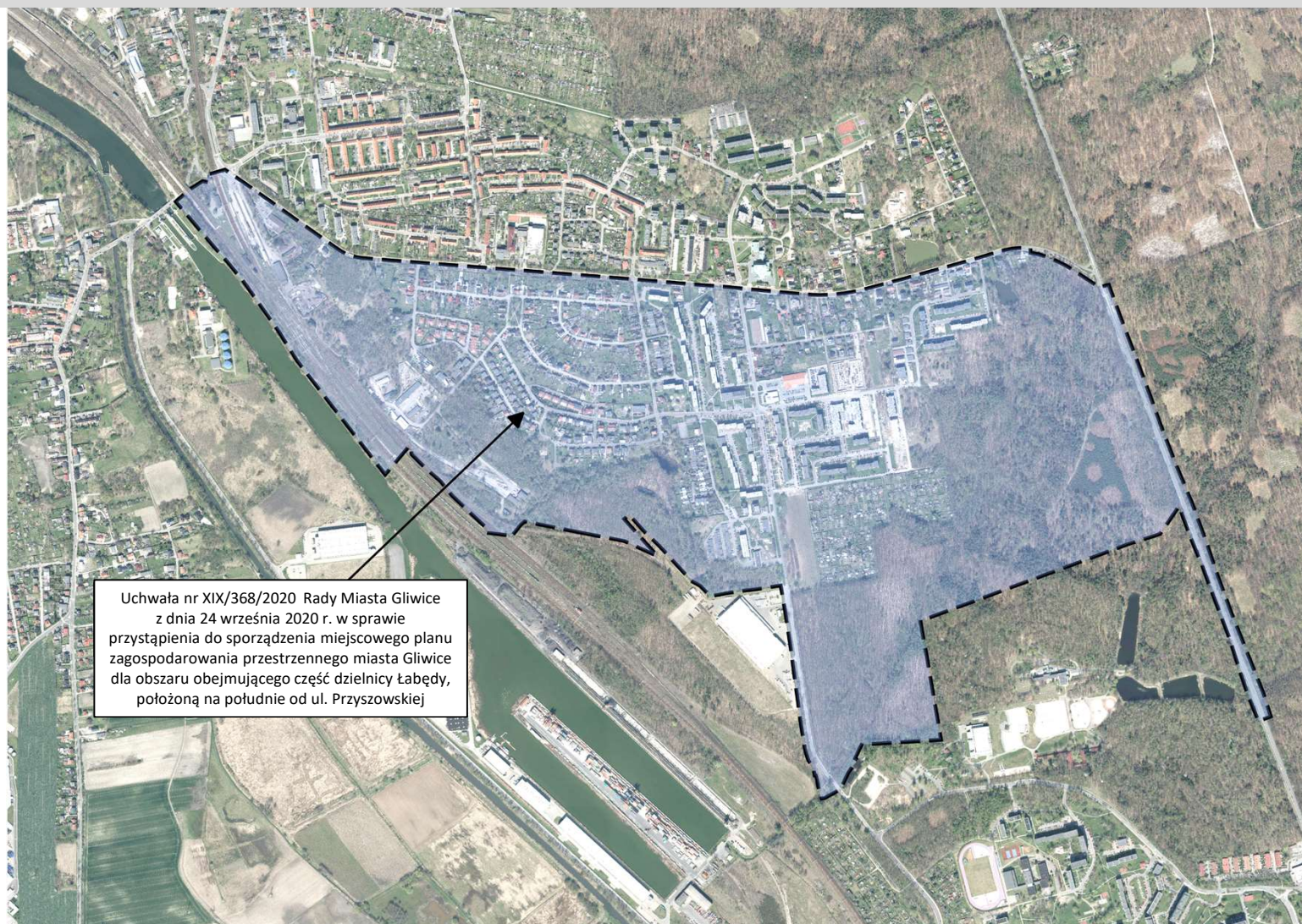
30 czerwca 2025 roku

termin składania uwag do wyłożonego projektu planu

III/IV kwartał 2025 roku

planowany termin przedstawienia Radzie Miasta do uchwalenia planu miejscowego

Uchwała Rady Miasta



Lokalizacja obszaru objętego procedurą planistyczną

Obszar realizacji projektu planu położony jest w północnej części miasta Gliwice, obejmuje część dzielnicy Łabędy.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 171 ha.



Przyczyny przystąpienia do procedury planistycznej

Celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego było:

- wprowadzenie zapisów umożliwiających ustalenie nowego przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania terenów, w tym dostosowanie parametrów planistycznych do obowiązujących przepisów,
- weryfikacja układu komunikacyjnego, w tym linii rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg,
- ustalenie przeznaczenia dla terenów dotychczas nie objętych ustaleniami planu miejscowego (niewielki fragment terenu),
- realizacja pozytywnie rozpatrzonych wniosków złożonych do planu miejscowego dla dzielnicy Łabędy,
- wprowadzenie nowych terenów zieleni urządzonej.

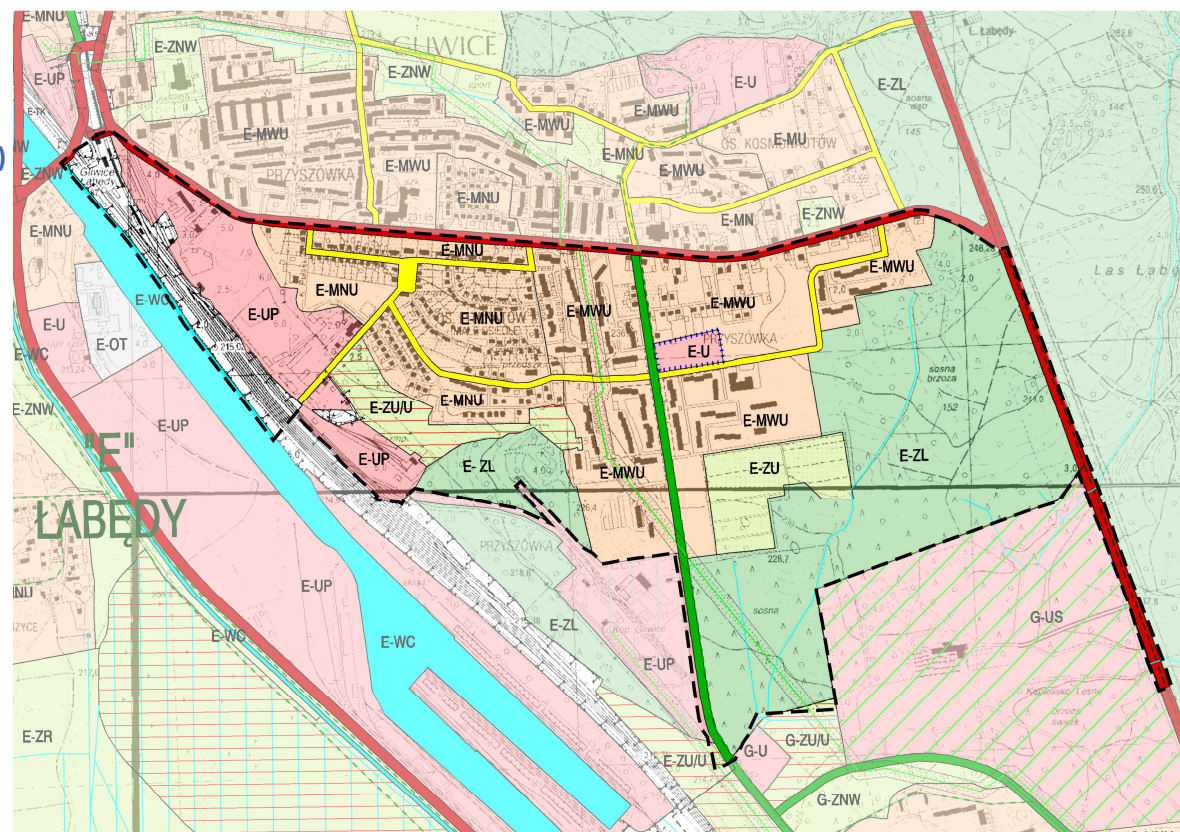
- na południe od ul. Przyszowskiej,
- na zachód od ul. Toszeckiej.



Granice opracowania planu na tle Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, ze zmianami

Studium (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. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r.) dla terenów objętych projektem planu przewiduje:

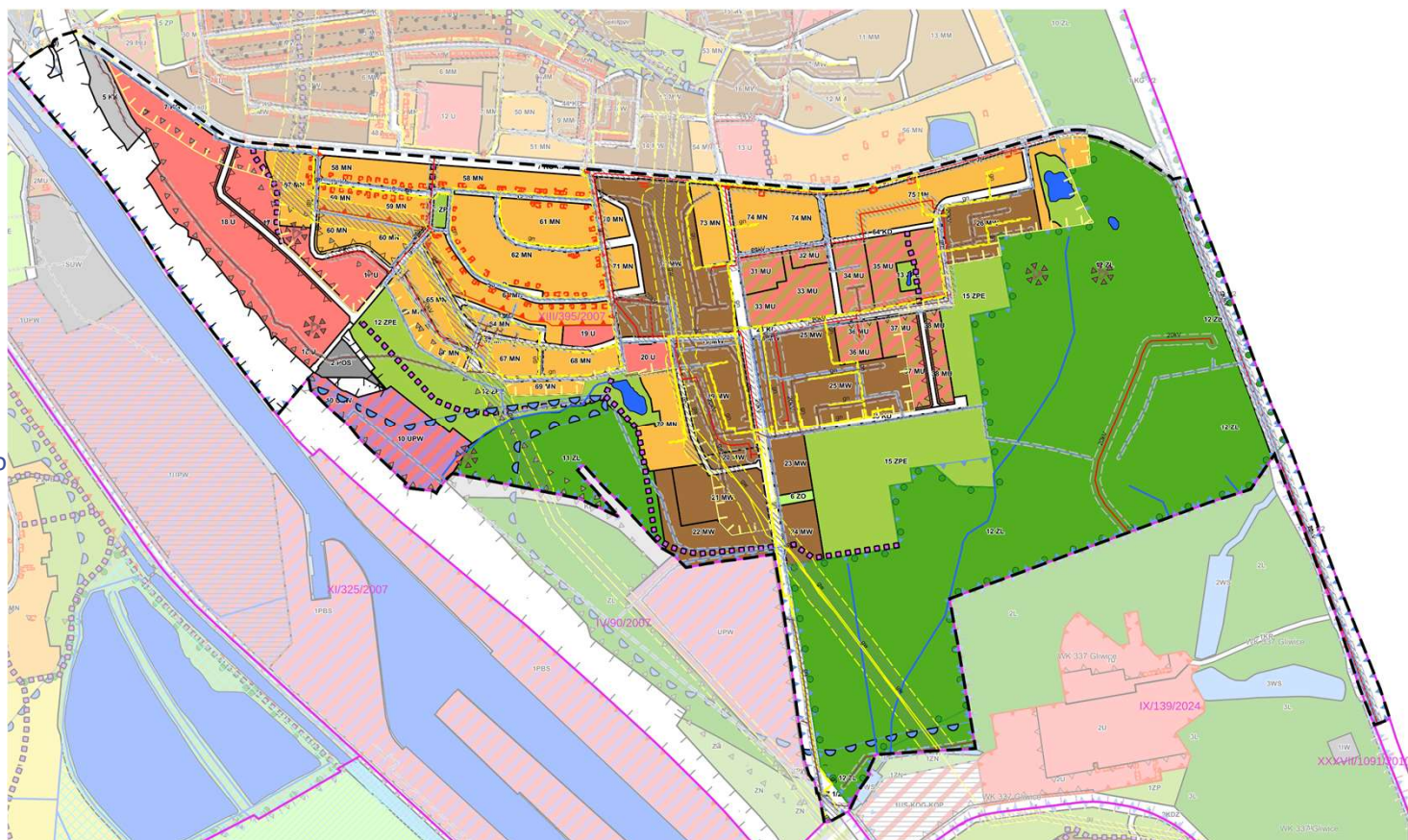
- zabudowę mieszkaniowo-usługową o niskiej intensywności zabudowy (MNU),
- zabudowę mieszkaniowo-usługową o wysokiej intensywności zabudowy (MWU),
- zabudowę usług różnych (U),
- zabudowę usługowo-produkcyjną (UP),
- ulice główne (G),
- ulice lokalne (L),
- ulice zbiorcze (Z),
- tereny leśne oraz dolesień (ZL)
- tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług, w tym parkingi i garaże (ZU/U),
- tereny zieleni urządzonej (ZU),
- tereny wód powierzchniowych (WC),
- dla części terenu, realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².



Obowiązujące plany miejscowe w obszarze opracowania

Na obszarze objętym projektem uchwały obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Łabędy, przyjęty uchwałą nr XIII/395/2007 Rady Miejskiej w Gliwicach z 20 grudnia 2007 r. (Dziennik Urzędowy Województwa Śląskiego z 25 lutego 2008 r. nr 33 poz. 709),
- część obszaru projektu nie posiada obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (142 m²),
- część obszaru projektu planu leży w terenach zamkniętych (PKP).

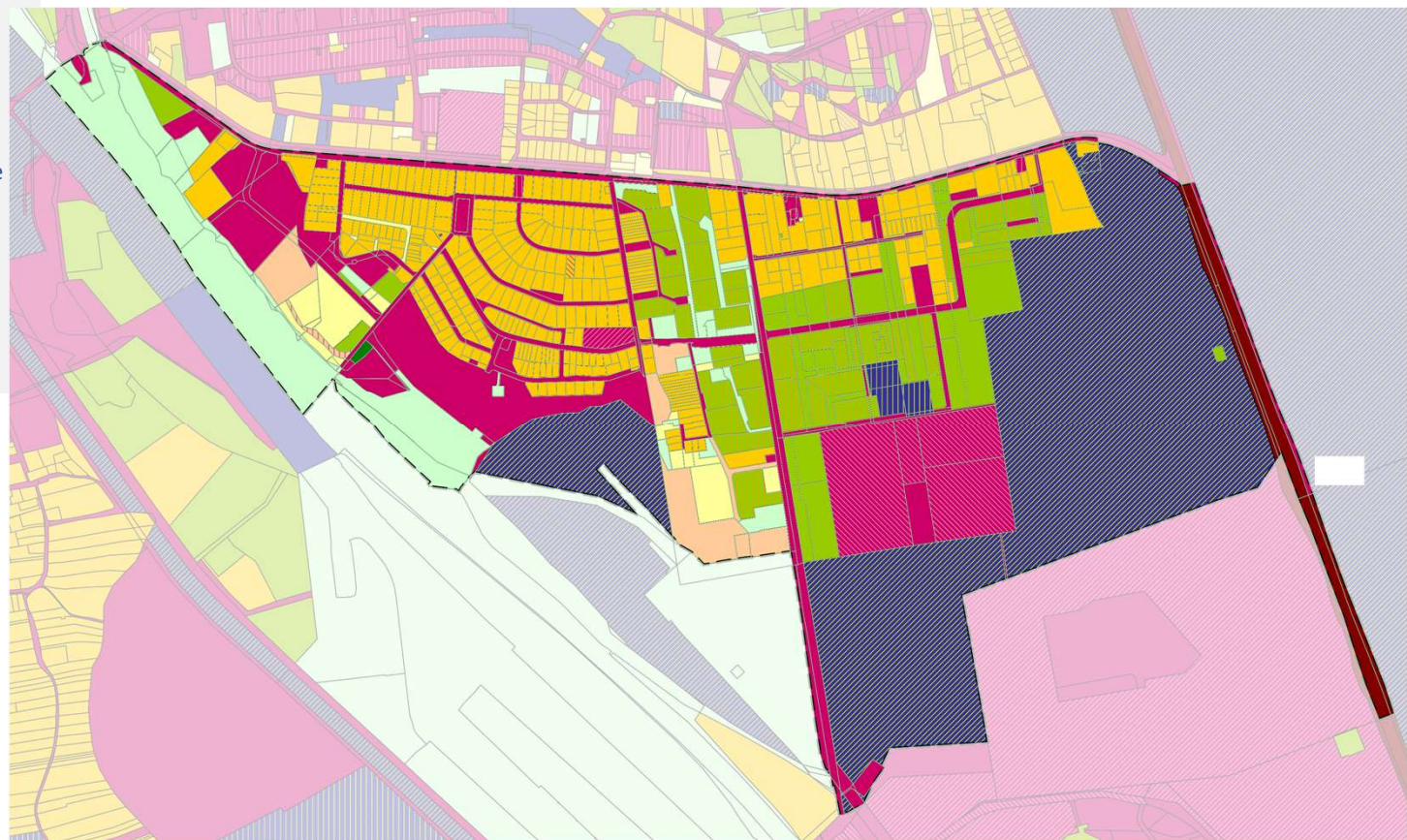


Granice opracowania planu na tle struktury własności (na dzień 16.05.2025 r.)

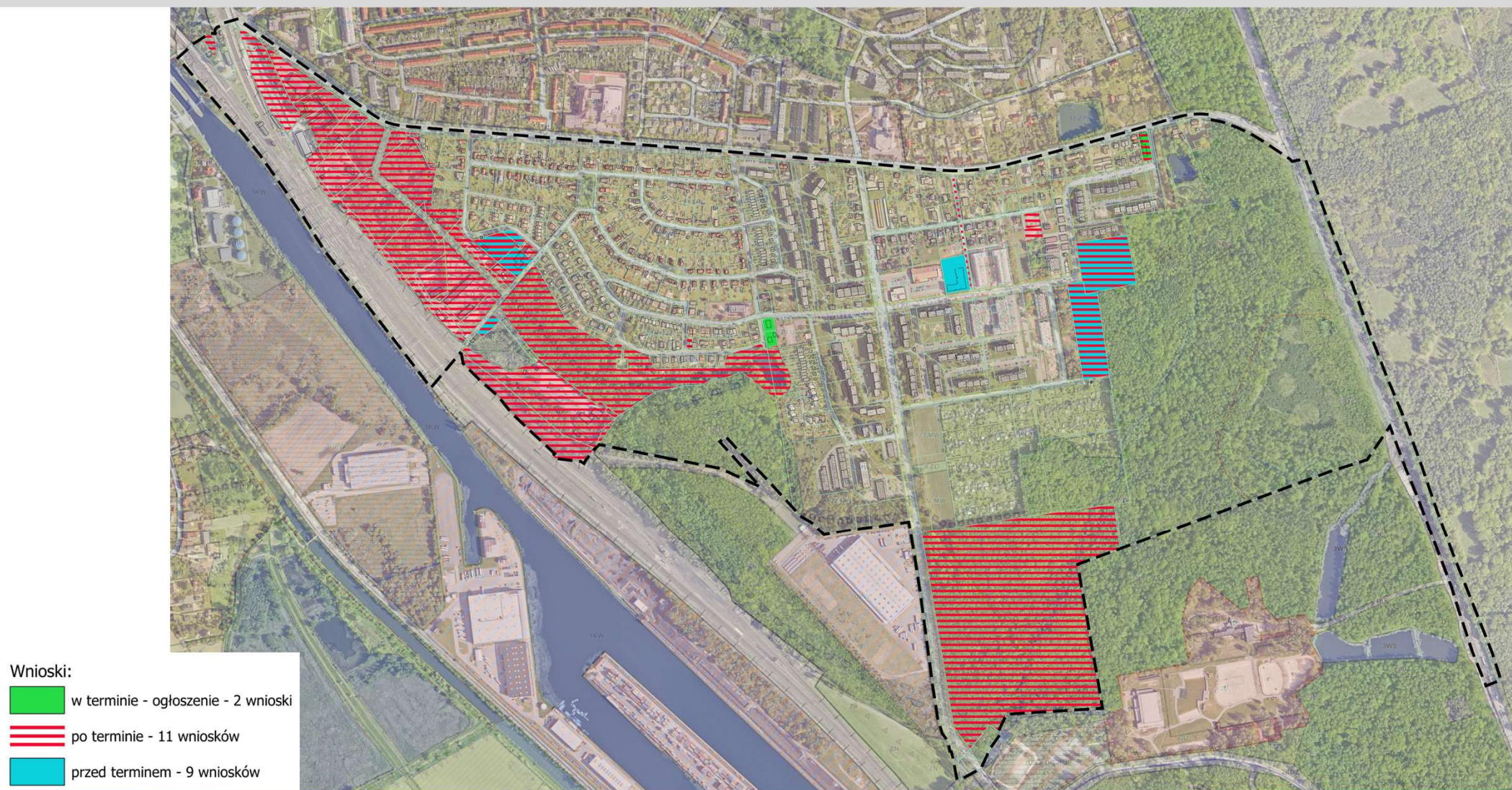
Biorąc pod uwagę powierzchnię,
działki objęte planem stanowią:

- w 31,06 % własność Skarbu Państwa
- w 17,62 % własność osób fizycznych
- w 17,50 % własność gminy Gliwice
- w 13,52 % własność Skarb Państwa, Użytkowanie wieczyste
- w 6,98 % własność Instytucja, Inny podmiot
- w 6,69 % własność Instytucja,
- w 5,39 % własność gminy Gliwice, Użytkowanie wieczyste
- w 1,25 % pozostałych formach władania

	Własność: Gmina
	Własność: Gmina; Trwały zarząd
	Własność: Gmina; Użytkowanie
	Własność: Skarb Państwa; Trwały zarząd
	Własność: Powiat
	Własność: Osoba prawna
	Własność: Osoba prawna, Osoba fizyczna
	Własność: Osoba fizyczna
	Własność: Osoba fizyczna, użytkowanie
	Użytkowanie wieczyste: Gmina
	Użytkowanie wieczyste: Gmina, inne podmioty
	Użytkowanie wieczyste: Osoba prawna
	Użytkowanie wieczyste: Osoba fizyczna
	Pozostałe



Złożone wnioski do projektu planu miejscowego



PROJEKTOWANE

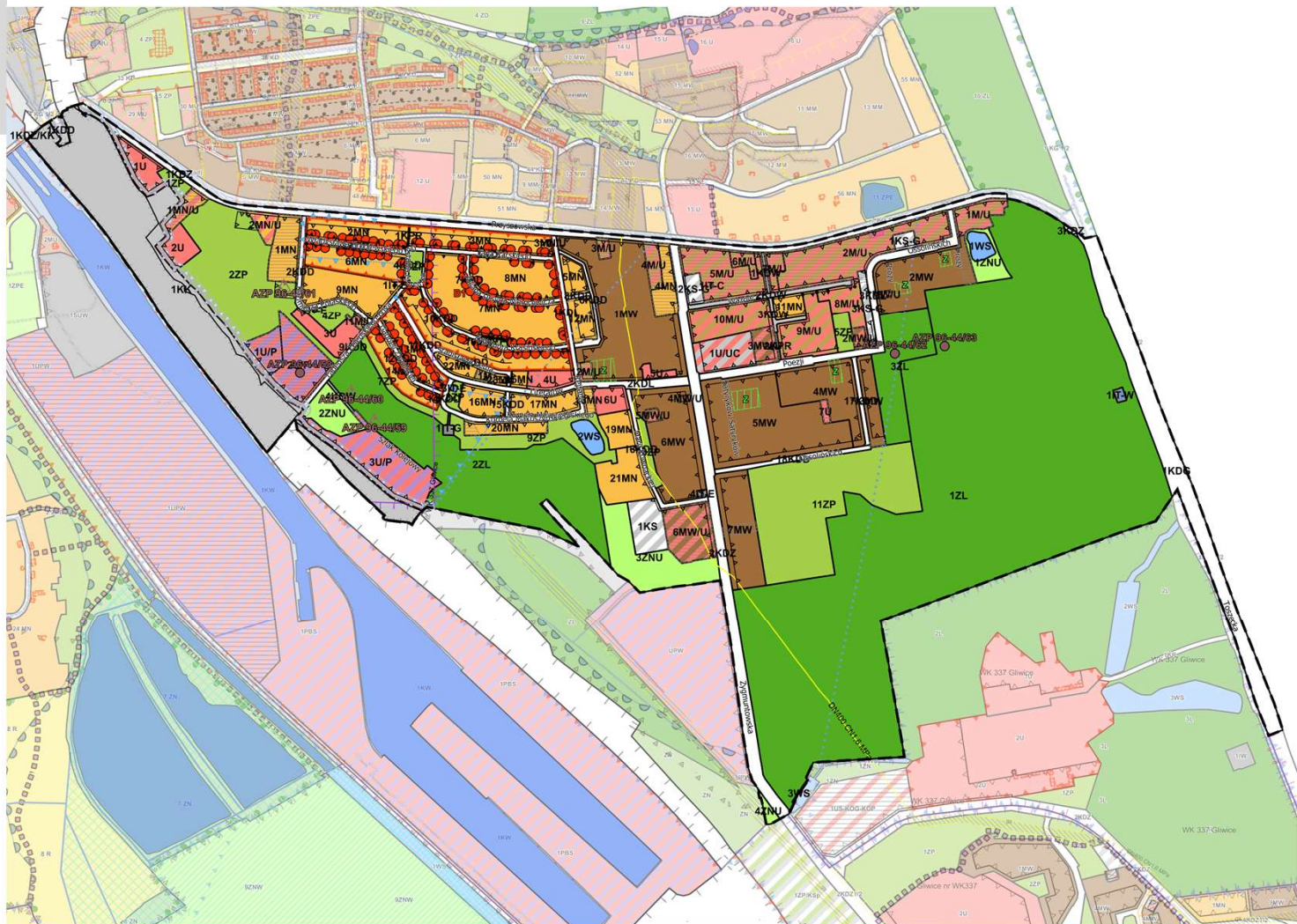
WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZABUDOWY

Projekt planu na tle obowiązujących planów miejscowych

LEGENDA

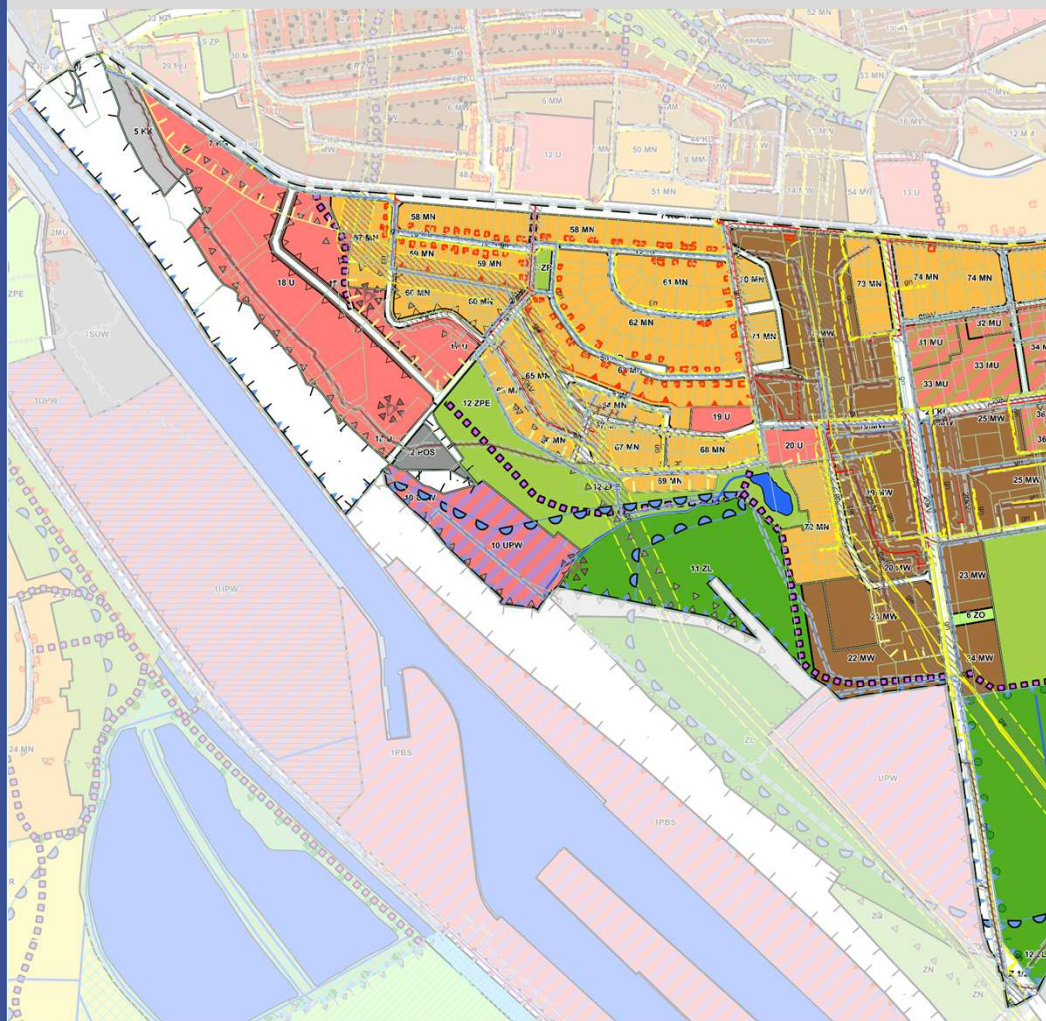
Symbole przeznaczenia terenów

-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
-  MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
-  M/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności
-  MW/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o wysokiej intensywności
-  U - tereny zabudowy usługowej
-  U/UC - tereny zabudowy usługowej oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
-  U/P - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
-  KS - tereny parkingów i garaży
-  KS-G - tereny garaży
-  ZP - tereny zieleni urządzonej
-  ZNU - tereny zieleni nieurządzonej
-  ZL - tereny lasów
-  WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
-  IT-E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka
-  IT-G - tereny infrastruktury technicznej - gazownictwo
-  IT-W - tereny infrastruktury technicznej - wodociągi
-  IT-C - tereny infrastruktury technicznej - ciepłownictwo
-  KDG - tereny dróg głównych
-  KDZ - tereny dróg zbiorczych
-  KDL - tereny dróg lokalnych
-  KDD - tereny dróg dojazdowych
-  KDW - tereny dróg wewnętrznych
-  KPJ - tereny komunikacji pieszo-jezdnej
-  KPR - tereny komunikacji pieszo-rowerowej
-  KK - tereny komunikacji kolejowej
-  KDZ/KK - tereny dróg zbiorczych oraz komunikacji kolejowej

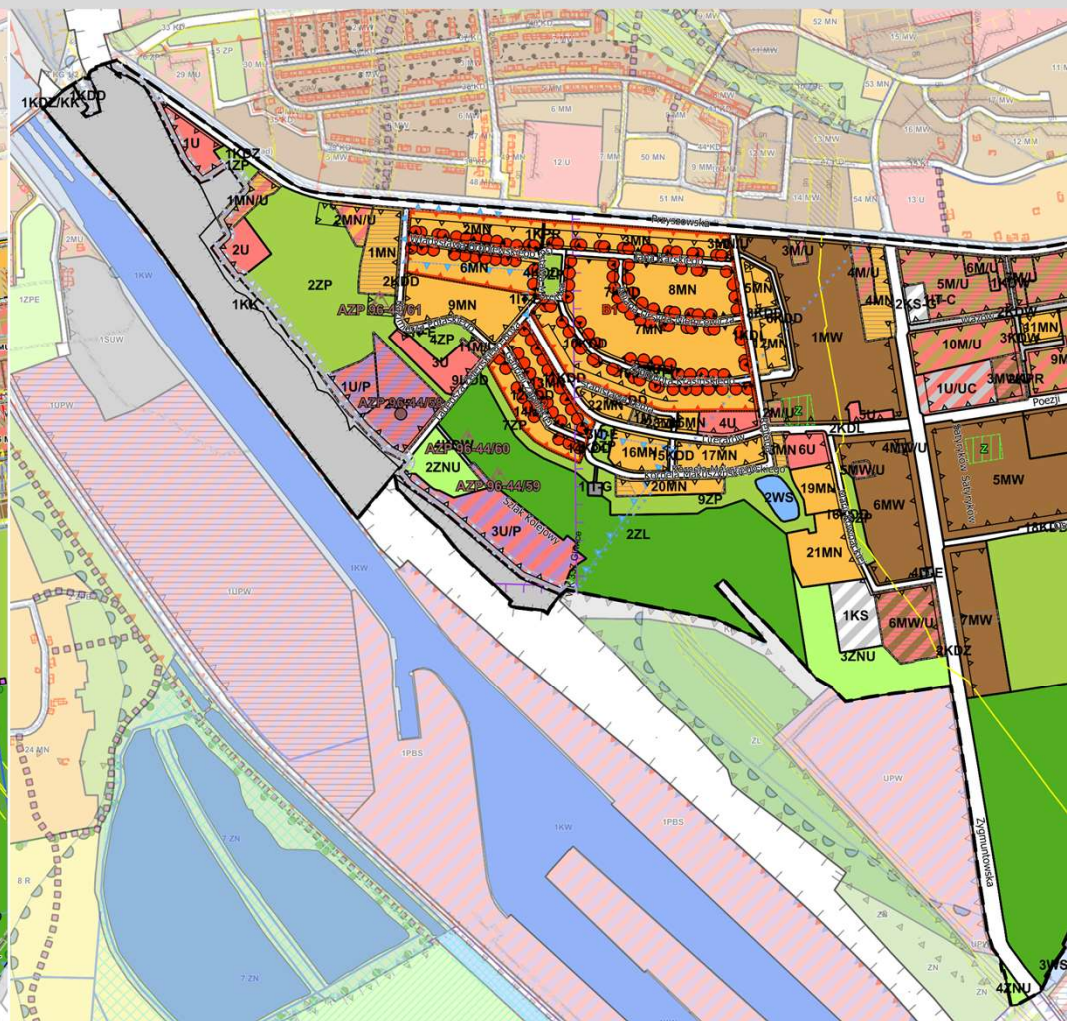


Porównanie przeznaczeń terenów

Obowiązujące przeznaczenia terenów

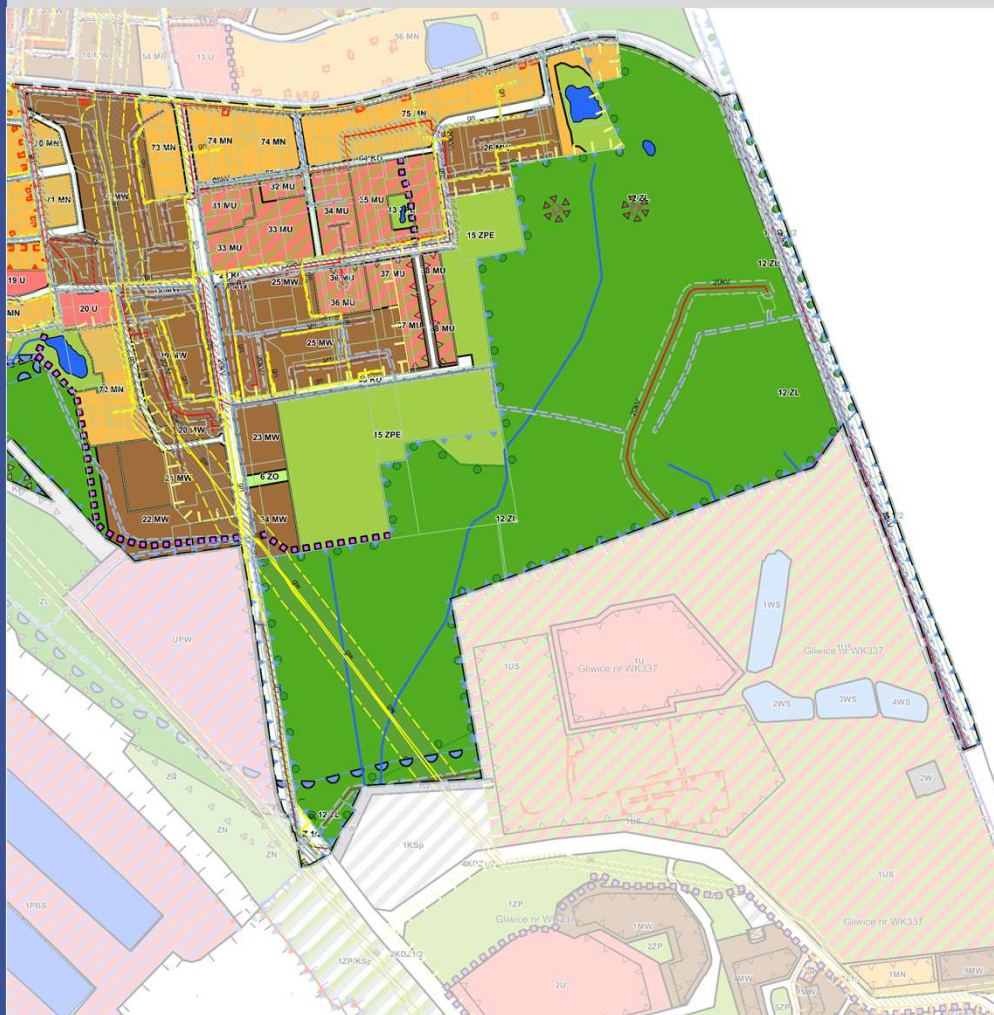


Projekt planu

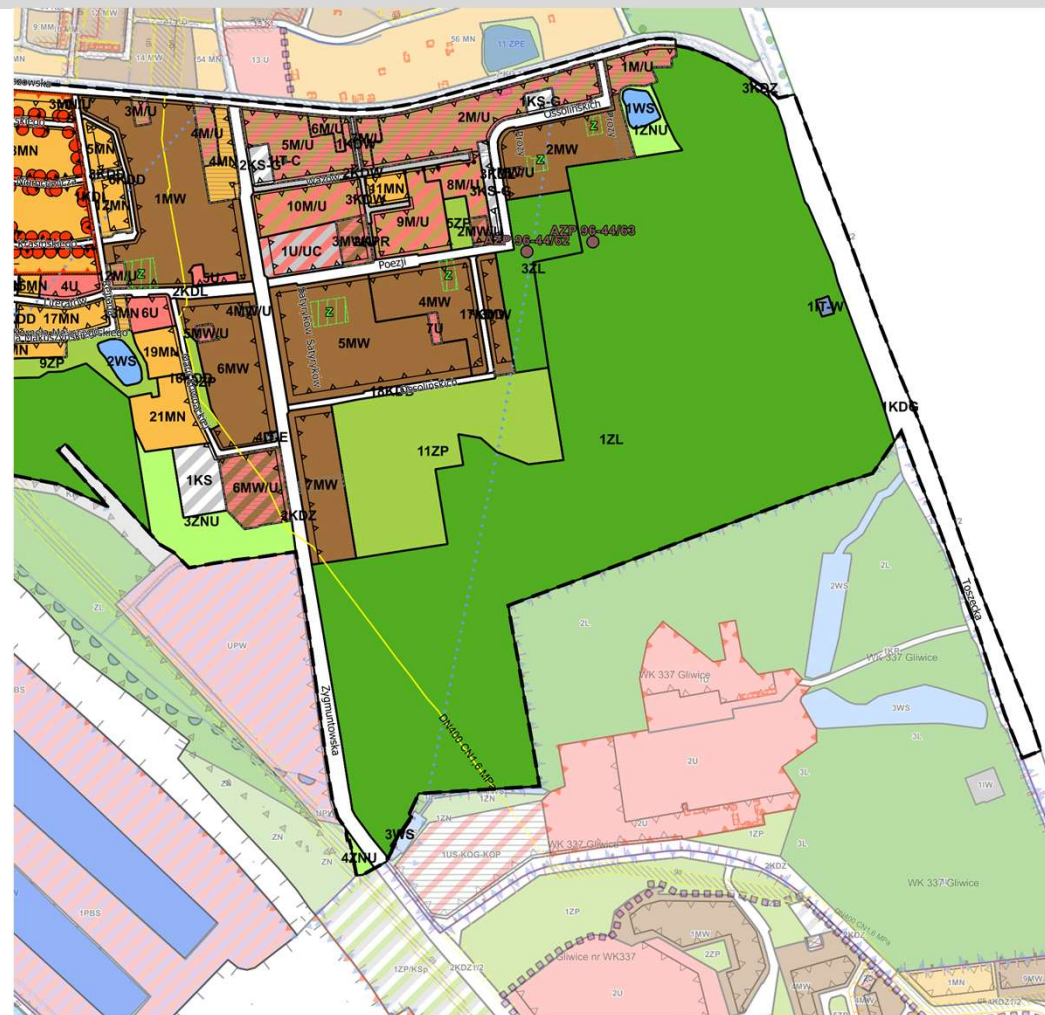


Porównanie przeznaczeń terenów

Obowiązujące przeznaczenia terenów



Projekt planu



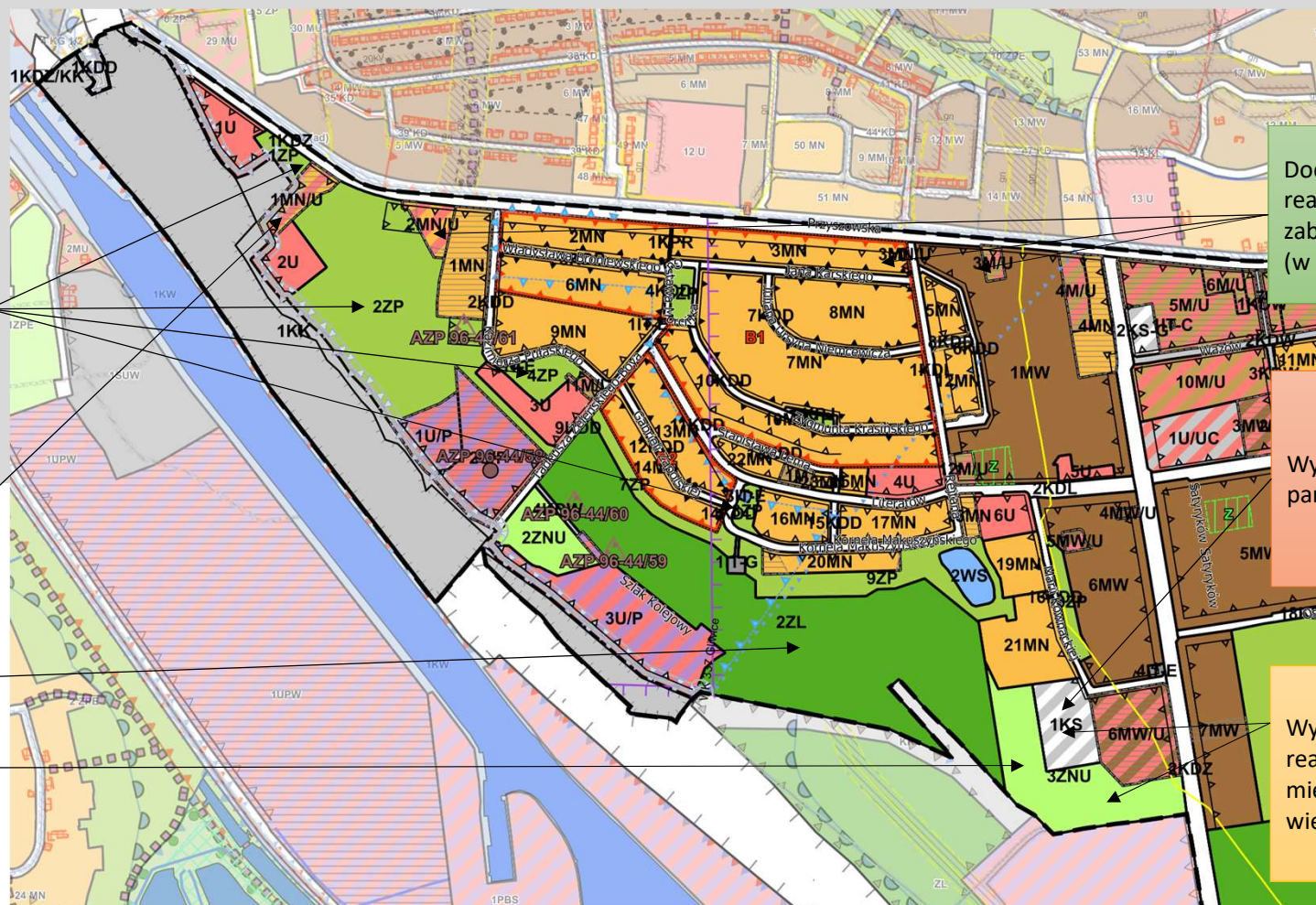
Najważniejsze zmiany w projekcie planu

Wyznaczono nowe tereny zieleni urządzonej

Dodano możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej na usługach (istniejąca zabudowa)

Powiększono tereny lasów

Wyznaczono nowy teren zieleni nieurządzonej



Dodano możliwość realizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej (w obowiązującym mpzp)

Wyznaczono tereny parkingów i garaży

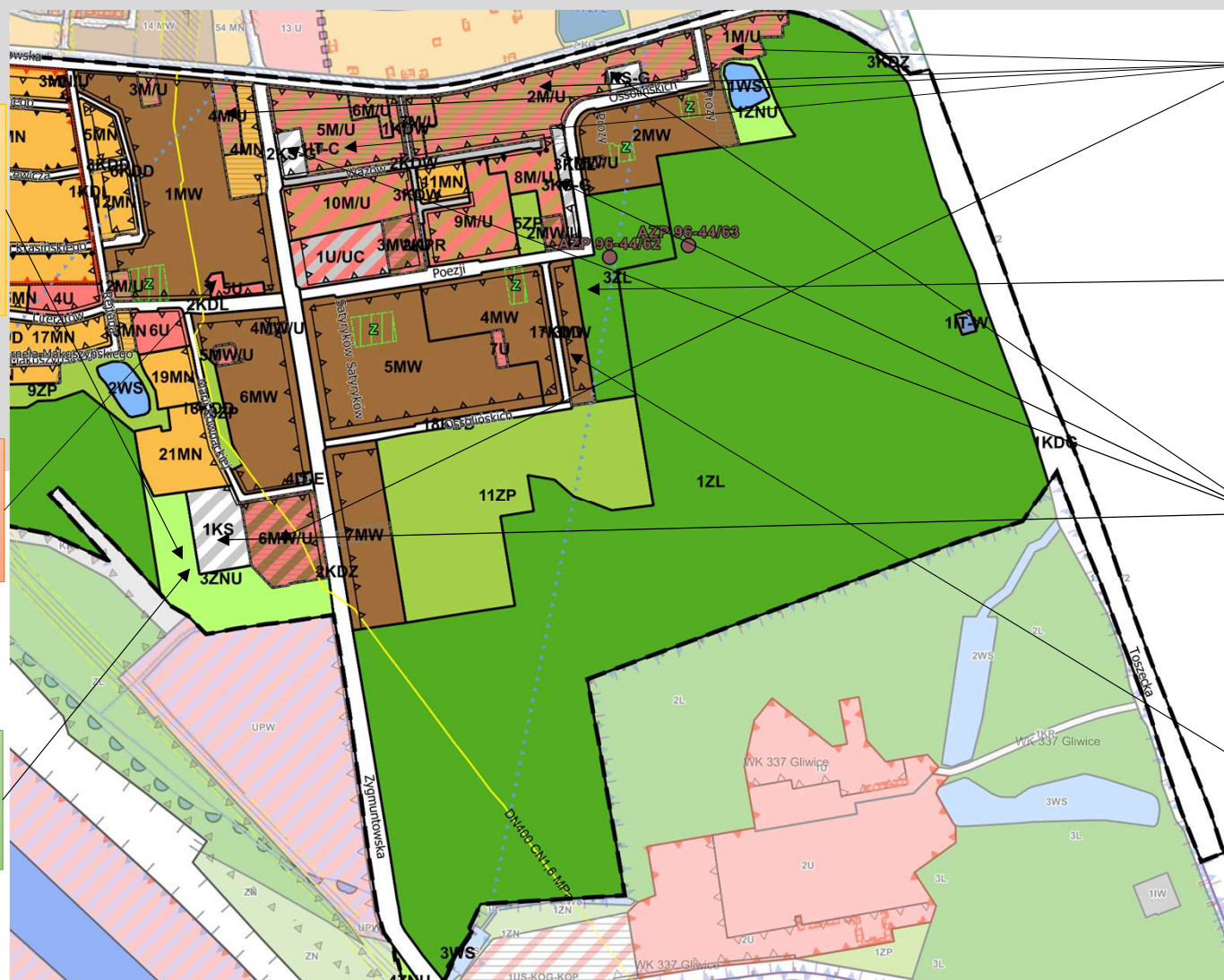
Wykluczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Najważniejsze zmiany w projekcie planu

Wykluczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Wyznaczono nowy teren zabudowy usługowej

Wyznaczono nowy teren zieleni nieurządzonej



Dodano możliwość realizacji usług na terenach zabudowy mieszkaniowej (w obowiązującym mpzp)

Powiększono tereny lasów

Wyznaczono tereny parkingów i garaży

Wprowadzono nowe tereny zabudowy mieszkaniowej o wysokiej intensywności zabudowy

Tereny zieleni i wód - projekt



Tereny zieleni i wód – zmiany w stosunku do obowiązującego planu



Projektowane typy zabudowy mieszkaniowej



Zabudowa usługowa



Tereny usług, tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Dopuszczenie zbierania i przetwarzania odpadów.

Dopuszczenie realizacji magazynów otwartych, półotwartych.

Dopuszczone realizacje przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
Istniejąca stacja demontażu.
Przeznaczenie podstawowe: usługi, produkcja energii, magazyny.

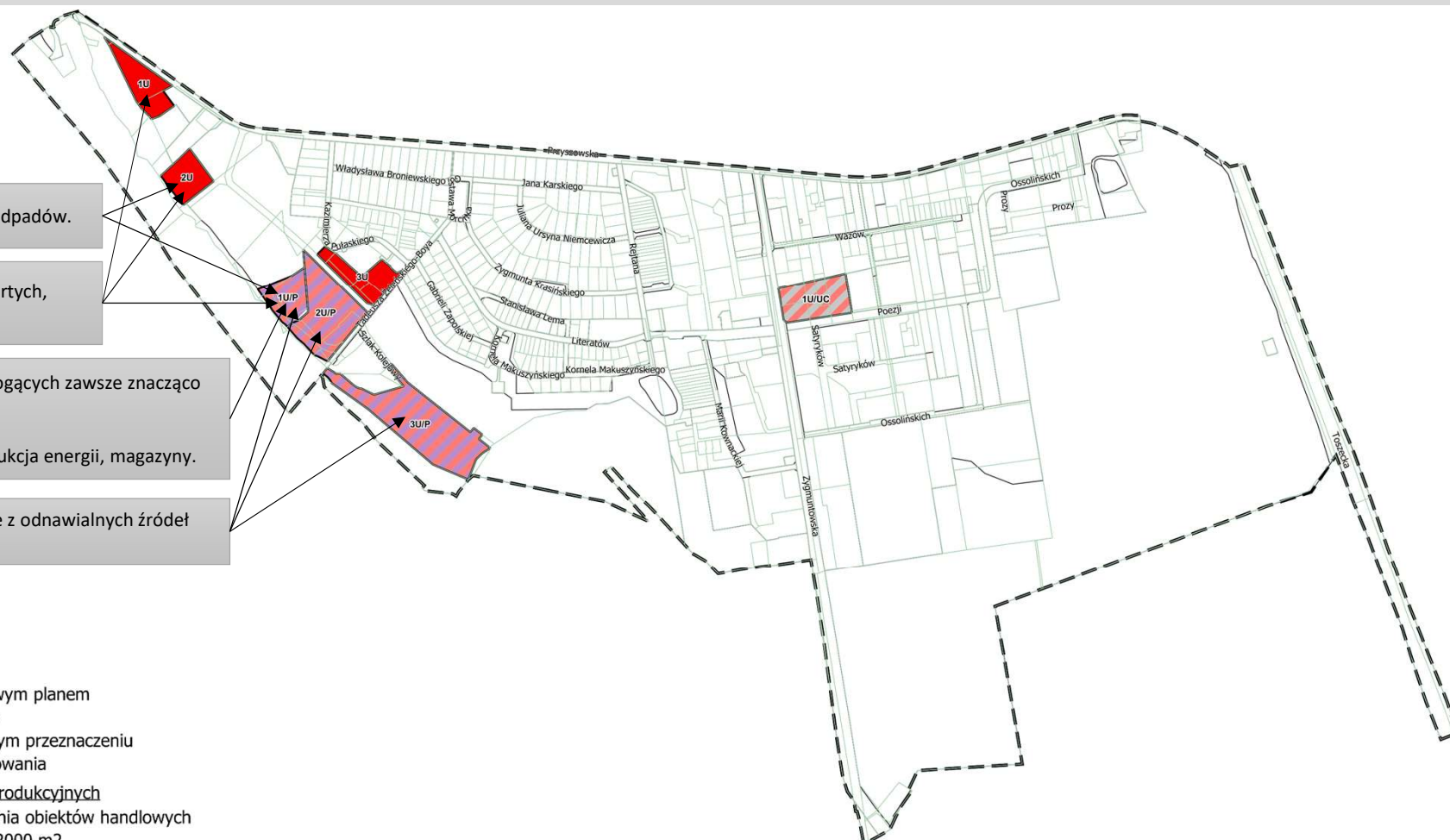
Dopuszczenie produkcji energii wyłącznie z odnawialnych źródeł energii.

LEGENDA

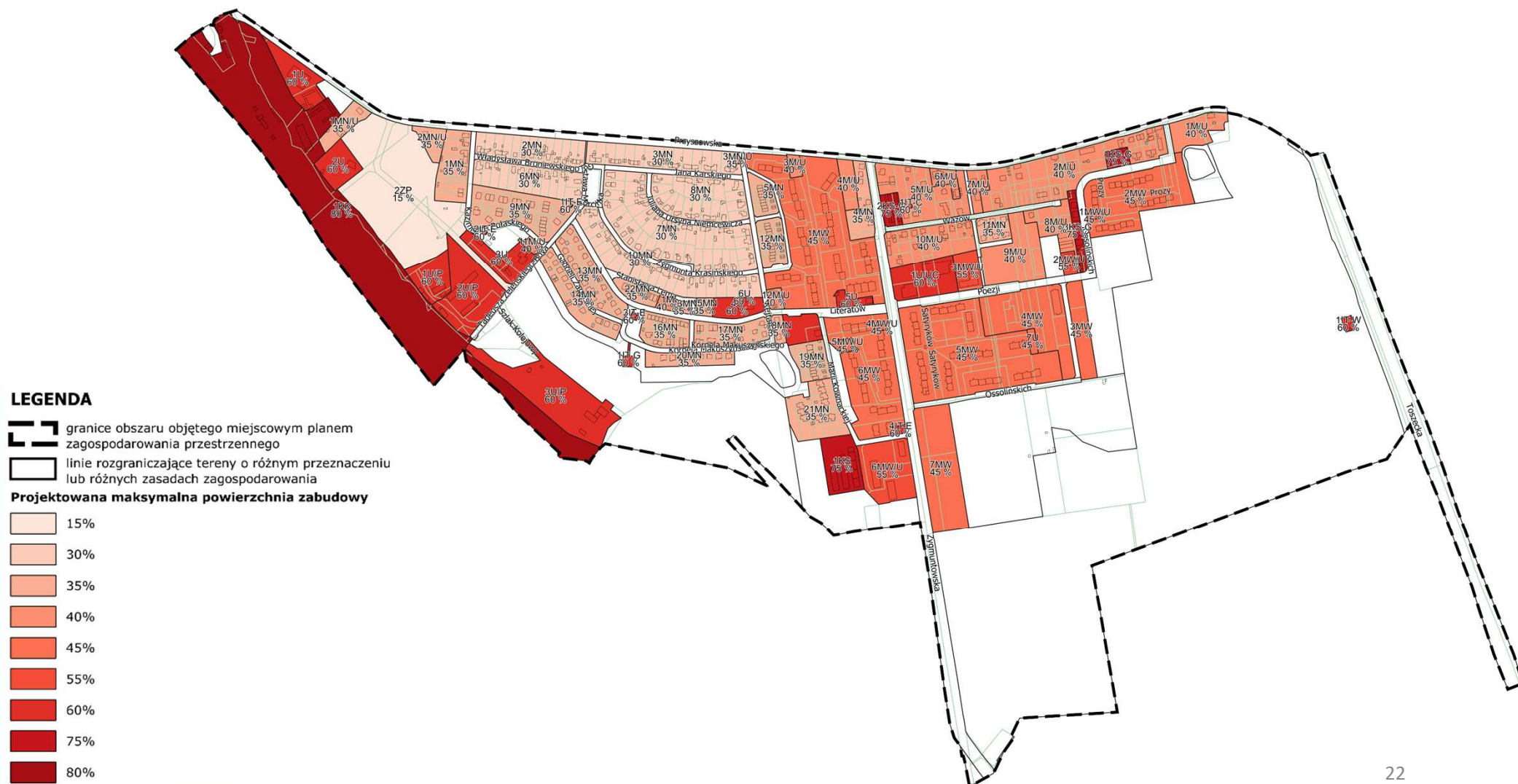
-  granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Rodzaje terenów usługowych i usługowo-produkcyjnych

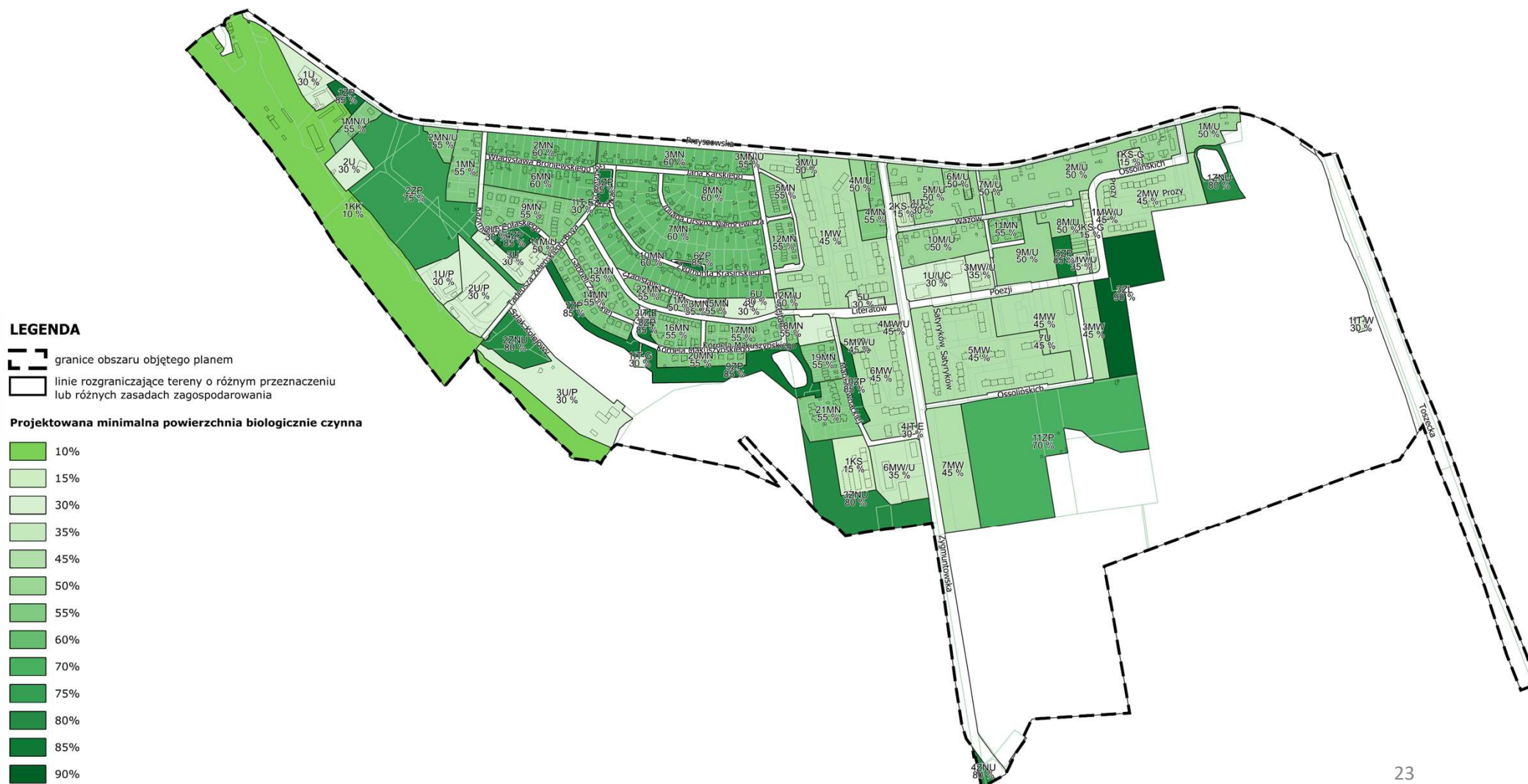
-  tereny usługowe oraz rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²
-  tereny usługowo-produkcyjne (produkcja tylko OZE)
-  usługi



Projektowane wskaźniki maksymalna powierzchnia zabudowy

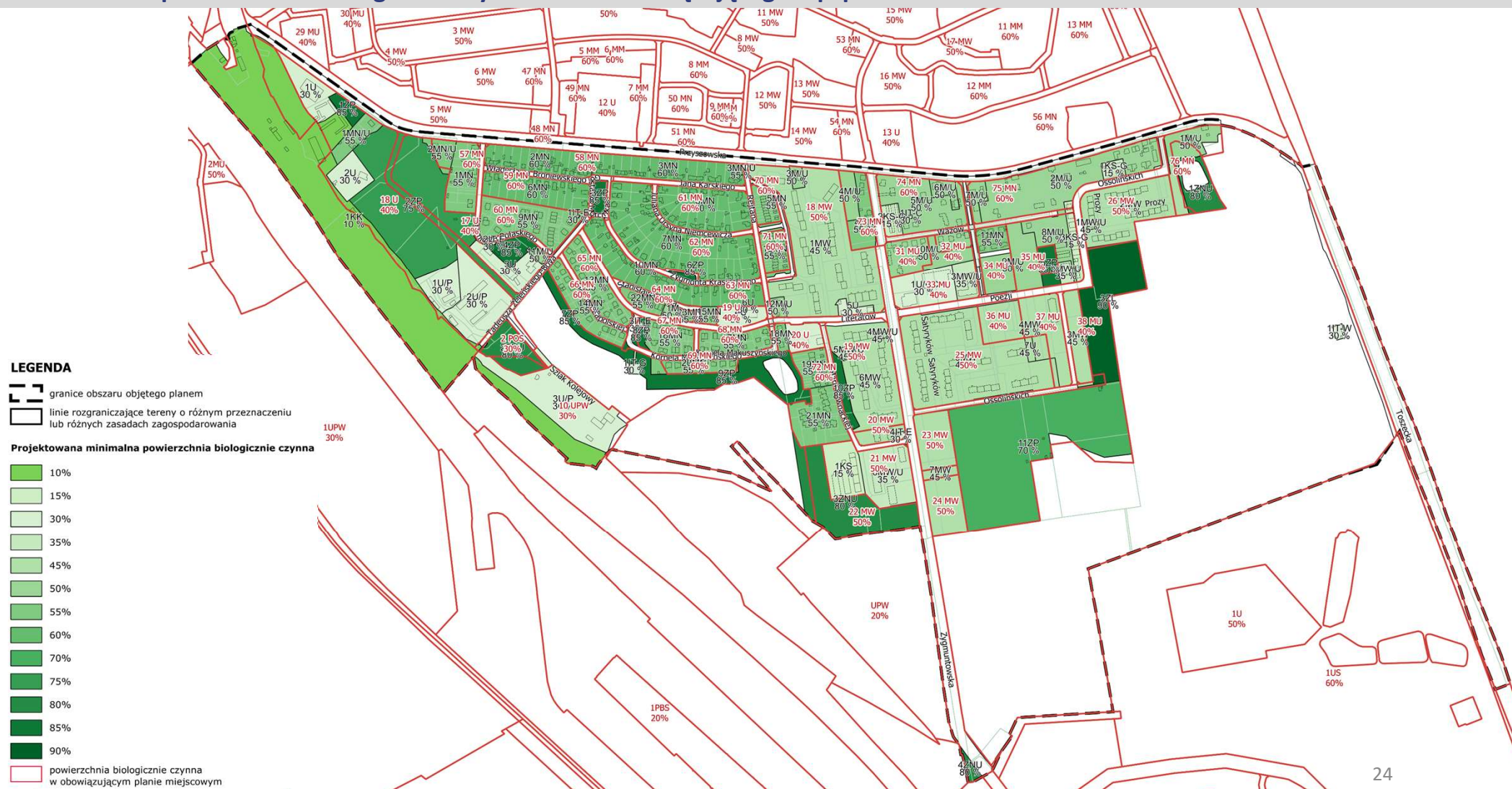


Projektowane wskaźniki minimalna powierzchnia biologicznie czynna



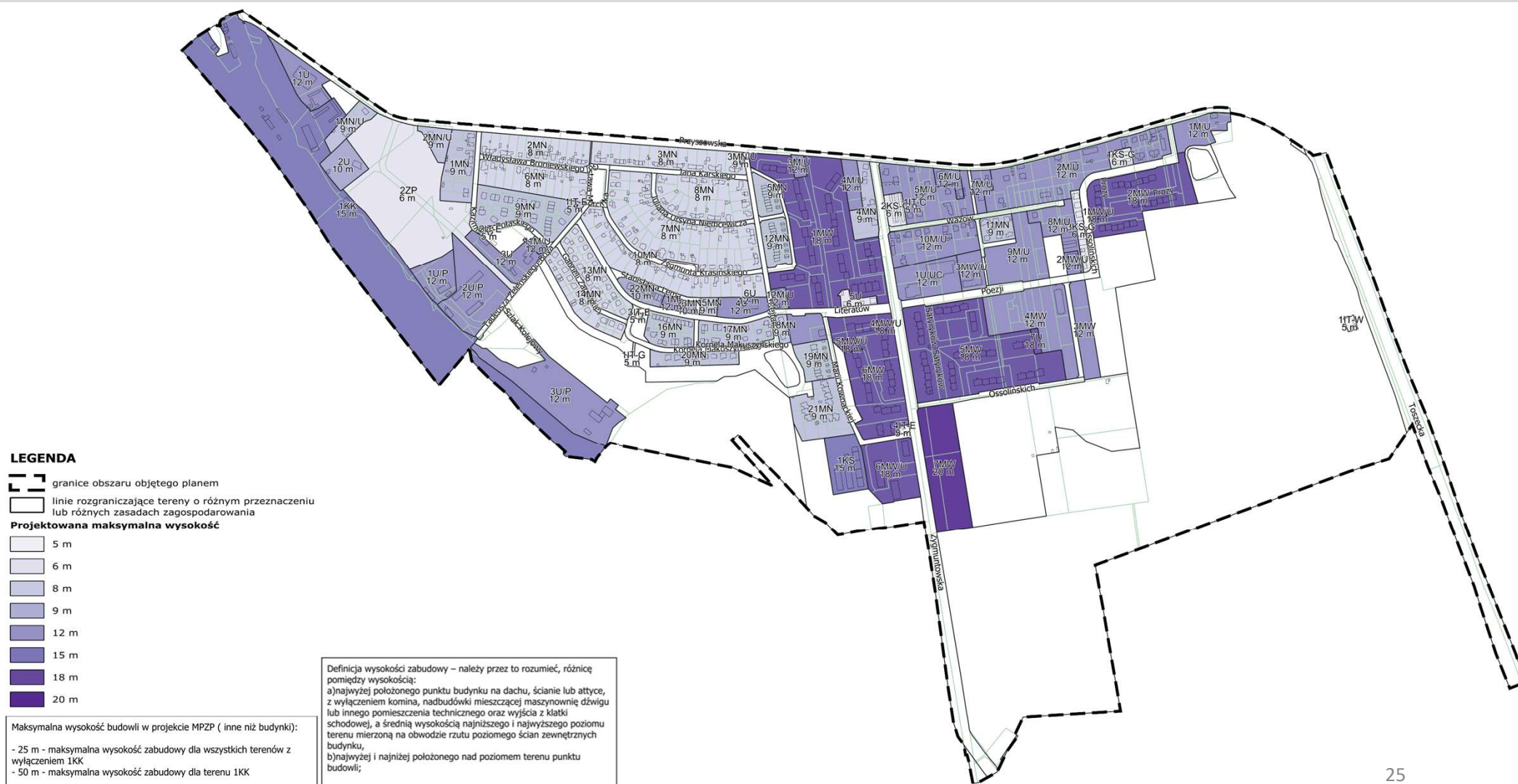
Projektowane wskaźniki

minimalna powierzchnia biologicznie czynna na tle obowiązującego mpzp



Projektowane wskaźniki

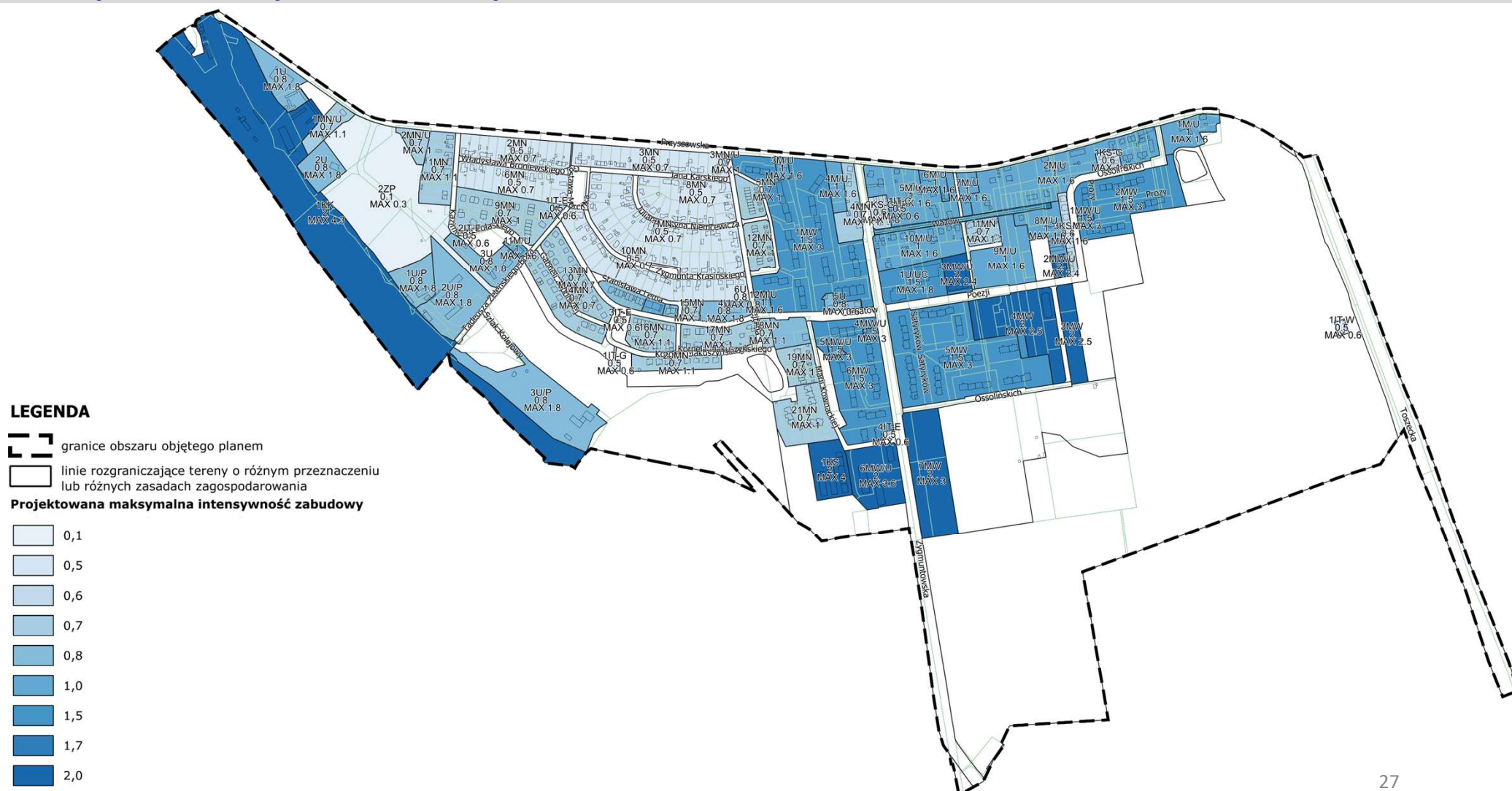
maksymalna wysokość zabudowy





Projektowane wskaźniki

maksymalna intensywność zabudowy



Inwentaryzacja rodzaje dachów

LEGENDA

 granice obszaru objętego planem

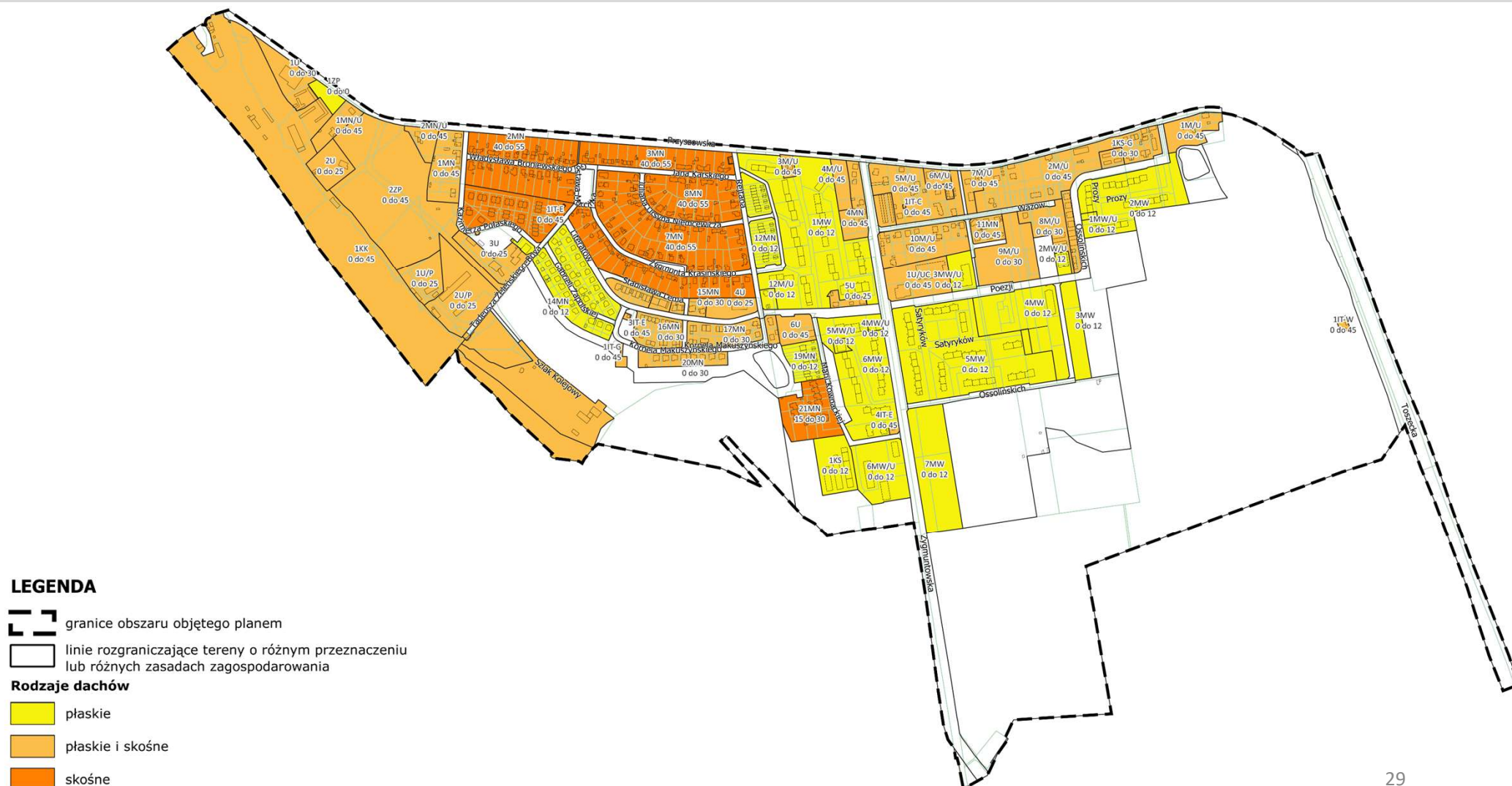
Istniejące rodzaje dachów

 płaskie

 skośne



Projektowane wskaźniki rodzaje dachów



ZASADY OCHRONY

dziedzictwa kulturowego i zabytków

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – obowiązujący plan miejscowy

- 1) Obowiązuje zachowanie i rewitalizacja zabytkowych obiektów i zespołów (założeń urbanistyczno – architektonicznych) ujętych w rejestrze zabytków oraz wnioskowanych do wpisania do rejestru.
- 2) Obowiązuje dostosowanie lokalizacji i architektury nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie: skali i gabarytów brył oraz materiałów i charakterystycznego detalu lokalnej architektury.
- 3) Dopuszcza się zmianę funkcji i sposobu użytkowania obiektów lub ich części zgodnie z ustaleniami planu dla terenów, na których występują.

- 1) zakaz nieuzasadnionej likwidacji obiektów wykazanych w załączniku nr 2.
- 2) obowiązek opiniowania z właściwymi służbami ochrony konserwatorskiej wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, w tym modernizacji i adaptacji obiektów.
- 3) zachowanie gabarytów i formy zewnętrznej obiektów, w tym: istniejących proporcji, podziałów i kolorystyki okien.
- 4) zaleca się oświetlenie nocą obiektów położonych przy ul. Wolności 1a oraz przy ul. Zamkowej; projekt oświetlenia należy skonsultować z Miejskim Konserwatorem Zabytków.
- 5) rozbiórka budynków zużytych technicznie, wskazanych do opieki konserwatorskiej – pod warunkiem prowadzenia rozbiórki w oparciu o wytyczne właściwych służb ochrony konserwatorskiej.

LEGENDA

-  granice obszaru objętego planem
-  budynki istniejące
-  obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
-  strefa B pośredniej ochrony konserwatorskiej



Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – projekt planu

W projekcie planu ustalono zasady ochrony zabytków poprzez:

- wyznaczenie stref B (B1, B2) pośredniej ochrony konserwatorskiej,
- wyznaczenie obiektu o wartościach zabytkowych, który obejmuje się ochroną w planie miejscowym (budynek położony przy ul. Przyszowskiej 15 – dawna szkoła).

LEGENDA

-  granice obszaru objętego planem
-  budynki istniejące
-  strefa B pośredniej ochrony konserwatorskiej

Strefy B (B1 i B2) pośredniej ochrony konserwatorskiej (ortofotomapa)



Budynki objęte ochroną planistyczną w strefach B (B1, B2)



Wyznaczone w projekcie planu obowiązujące linie zabudowy

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE
DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ DZIELNICY ŁĄBĘDY, POŁOŻONĄ NA POŁUDNIU OD UL. PRZYSZOWSKIEJ



Budynki objęte ochroną planistyczną w strefach B (B1, B2)

W granicach strefy B1, która obejmuje swoim zasięgiem układ zabudowy – dawne osiedle robotnicze:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych w drugiej linii zabudowy;
- 2) zakazuje się nadbudowy głównych brył budynków;
- 3) zakazuje się podziałów nieruchomości po dniu wejścia w życie planu miejscowego;
- 4) nakazuje się zachowanie typu zabudowy;
- 5) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;
- 6) nakazuje się stosowanie na pokryciach dachowych czerwonej dachówki;
- 7) nakazuje się stosowanie barw elewacji nawiązujących do oryginalnych;
- 8) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: tynk, cegła, drewno.

Dla obiektów wymienionych w ust. 3 w tabeli:

- 1) zakazuje się stosowania okien połaciowych od strony przestrzeni publicznych;
- 2) nakazuje się zachowanie istniejących lukarn od strony przestrzeni publicznych;
- 3) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów oraz kolorystyki, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się przebudowę wnek okiennych na drzwiowe w parterach budynków z wyłączeniem elewacji od strony przestrzeni publicznych;
- 5) dopuszcza się stosowanie okładzin ceramicznych w partii cokołów.

W granicach strefy B2, która obejmuje swoim zasięgiem stanowiącą dobro kultury współczesnej – zabudowę przy ul. Gabrieli Zapolskiej i częściowo przy ul. Literatów oraz ul. Tadeusza Żeleńskiego-Boya:

- 1) zakazuje się nadbudowy głównych brył budynków;
- 2) nakazuje się zachowanie typu zabudowy;
- 3) nakazuje się zachowanie dachów płaskich;
- 4) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk.

Dla obiektów wymienionych w ust. 6 w tabeli:

- 1) dopuszcza się wymianę stolarki okiennej i drzwiowej na nową pod warunkiem utrzymania kształtów i wymiarów otworów, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się przebudowę wnek okiennych na drzwiowe w parterach budynków z wyłączeniem elewacji od strony przestrzeni publicznych.

Zakazuje się dla budynków objętych ochroną w planie miejscowym, montowania na elewacjach od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych i anten.

Dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną w planie miejscowym wyłącznie w przypadku bardzo złego ich stanu technicznego.



Na obszarze planu (poza strefami ochrony konserwatorskiej) występuje 1 budynek, który obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

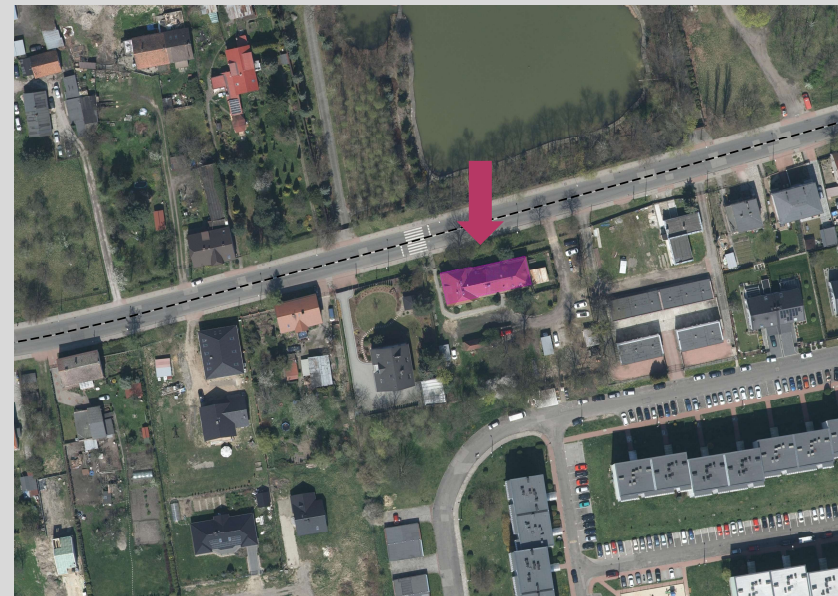
Budynek mieszkalny wielorodzinny (dawna szkoła) - ul. Przyszowska 15

■ **USTALENIA PROJEKTU PLANU:**

- 1) zakazuje się nadbudowy budynku;
- 2) nakazuje się zachowanie oryginalnej formy oraz spadków dachu;
- 3) nakazuje się stosowanie na pokryciu dachowym czerwonej dachówki;
- 4) nakazuje się stosowanie barw elewacji nawiązujących do oryginalnych;
- 5) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk, cegła, drewno;
- 6) dopuszcza się stosowanie okładzin ceramicznych w partii cokołu;
- 7) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów oraz kolorystyki;
- 8) zakazuje się stosowania okien połaciowych od strony przestrzeni publicznej;
- 9) nakazuje się zachowanie istniejących lukarn.

Zakazuje się dla budynków objętych ochroną w planie miejscowym, montowania na elewacjach od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych i anten.

Dopuszcza się rozbiórkę obiektów objętych ochroną w planie miejscowym wyłącznie w przypadku bardzo złego ich stanu technicznego.



Dziękuję za uwagę