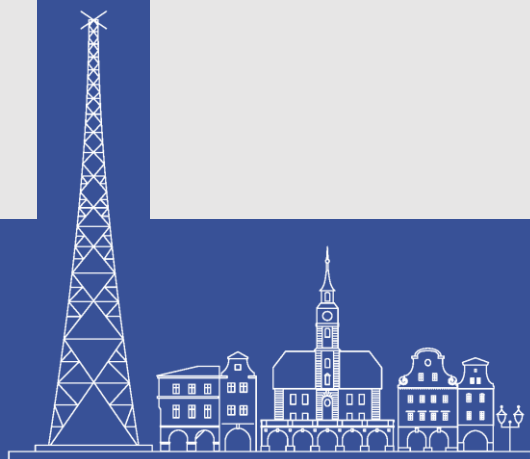


PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIASTA GLIWICE  
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PIWNEJ I OKOPOWEJ –  
ETAP I



REFERAT PRACOWNI URBANISTYCZNEJ  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

## Kalendarium prac:

**10 marca 2022 roku**

uchwała nr XXXIV/721/2022 Rady Miasta Gliwice  
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej

**od 22 września 2023 roku do 11 stycznia 2024 roku**

uzgodnienia i opiniowanie projektu planu przez instytucje i organy

**od 12 stycznia 2024 roku**

wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu

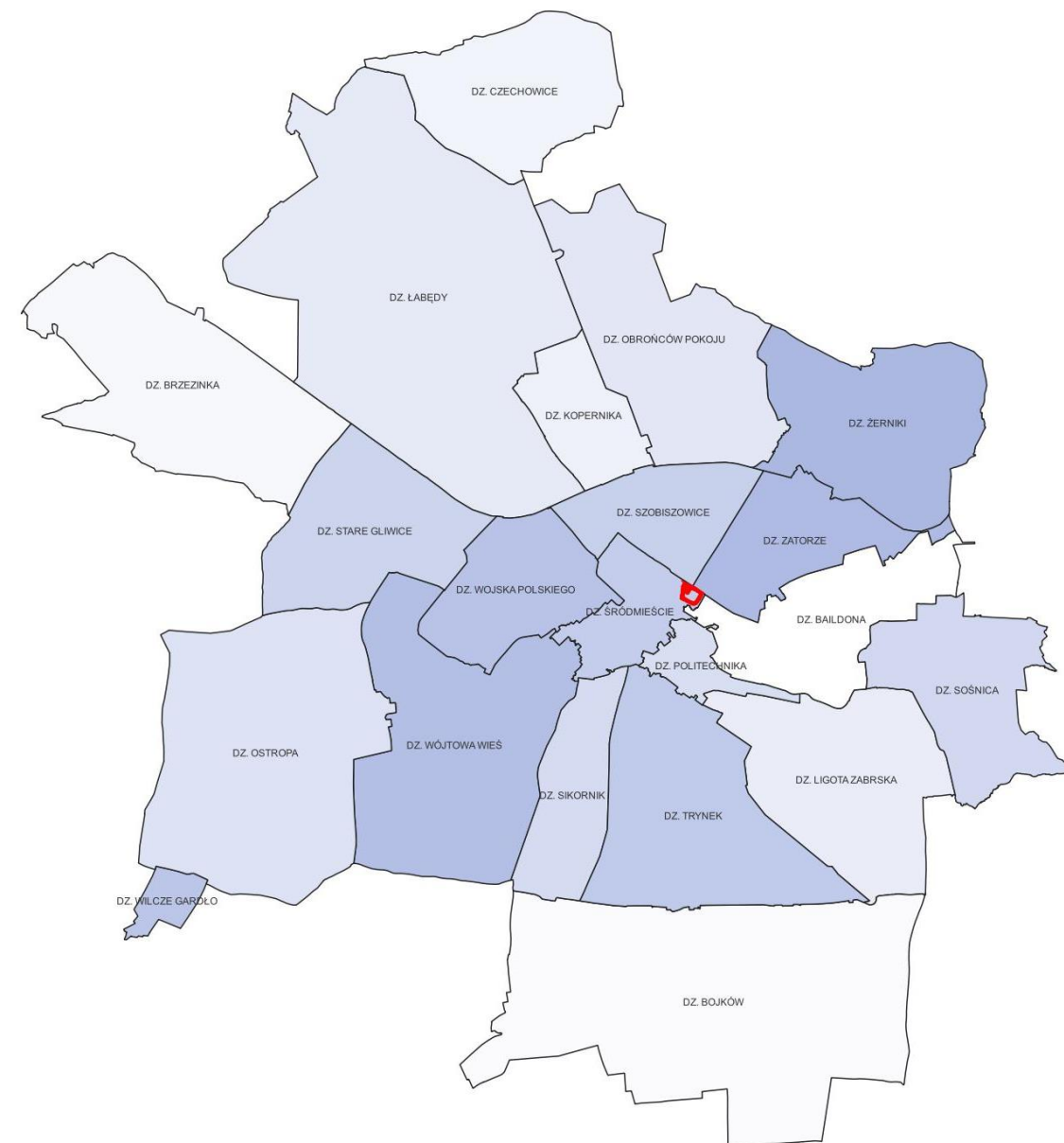
**sesja Rady Miasta marzec 2024 roku**

przewidywany termin przedłożenia projektu uchwały Radzie Miasta

## Lokalizacja obszaru objętego procedurą planistyczną

Obszar projektu planu położony jest w centrum  
miasta Gliwice w dzielnicy Śródmieście

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi  
ok. 4,21 ha



## Przyczyny przystąpienia do procedury planistycznej

Przyczyną przystąpienia do zmiany planu miejscowego były złożone wnioski oraz ryzyko ewentualnych roszczeń wobec gminy w związku ze zmianą planu centrum w 2014 r dla działki nr 142 obr. Centrum.

Uchwalenie planu pozwoli na odblokowanie terenów zarezerwowanych pod realizację dróg dojazdowych i niewykorzystanych na ten cel oraz na zachowanie i umożliwienie prowadzenia prac budowlanych przy istniejącej zabudowie zlokalizowanej na terenach które stanowiły rezerwę dla inwestycji w ramach zadania „Zachodnia Brama Metropolii Silesia - Centrum Przesiadkowe w Gliwicach” .





## Złożone wnioski



- wnioski przed terminem
- wnioski na ogłoszenie
- wnioski po terminie



## Granice przystąpienia do sporządzenia mpzp

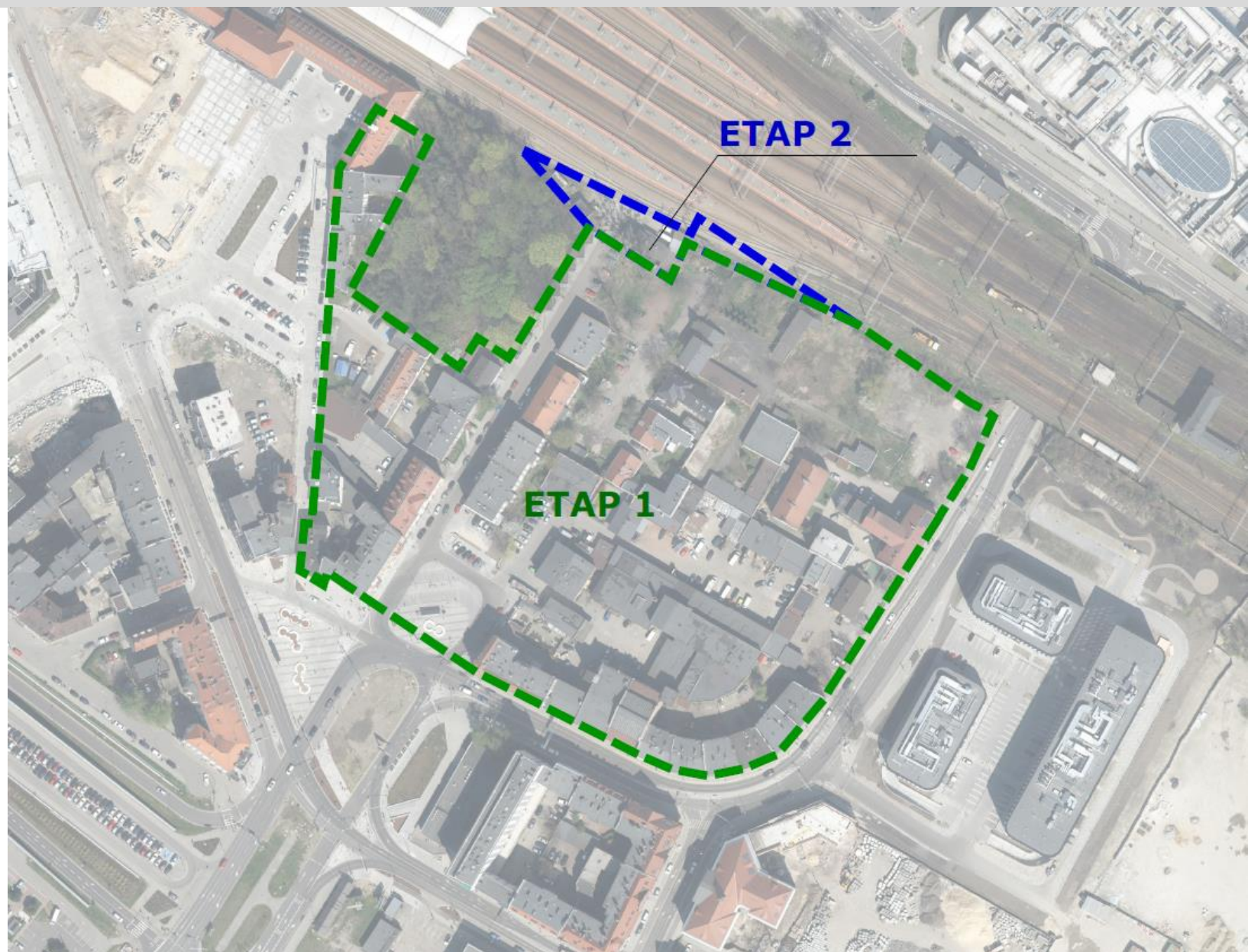
- wschodnią część opracowania stanowi zabudowa położona pomiędzy ulicami Piwną, Na Piasku oraz torami kolejowymi przylegającymi do granic opracowania od północy
- zachodnią część opracowania stanowi zabudowa położona pomiędzy ulicami Na Piasku i Okopową ograniczona od północy historycznym cmentarzem należącym do Gminy Wyznaniowej Żydowskiej
- centralna część opracowania obejmuje fragment Placu Piastów oraz obecną rezerwę drogową przeznaczoną pod realizację łącznika ulicy Dworcowej z ulicą Tarnogorską





## Granice przystąpienia do sporządzenia mpzp z podziałem na etap I oraz II

- etap I, o powierzchni ok. 4,21 ha
- etap II, o powierzchni ok. obejmuje działki nr 368/10, 371/3, 369 oraz 370 obr. Centrum, stanowiące obszar kolejowy
- etap II został wydzielony ze względu na negatywne uzgodnienie projektu planu dotyczące obszaru kolejowego przez Urząd Transportu Kolejowego





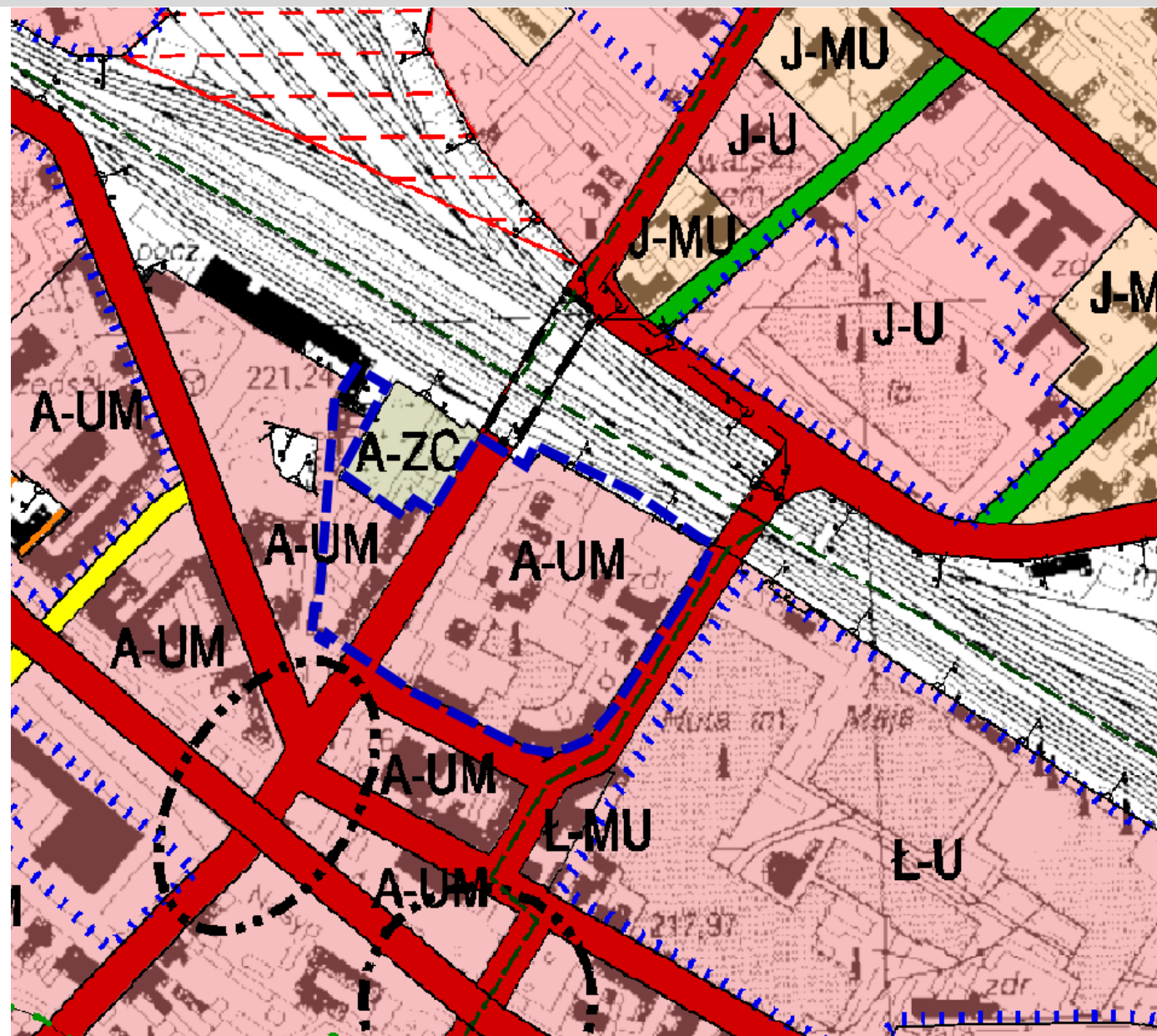
- tereny usługowo-mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy (A-UM),
- tereny ulic głównych (ul. Na Piasku, ul. Piwna),

W studium uwzględnione zostało planowane połączenie ul. Tarnogórskiej z ul. Dworcową

### Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów na obszarze jednostki Centrum i Śródmieście:

oznaczonych symbolem A-UM:

- intensywna zabudowa o mieszkaniowych funkcjach usługowo-mieszkaniowych, z przewagą handlu detalicznego, usług komercyjnych i publicznych, w tym centrum zarządzania miastem (głównie o zasięgu ogólnomiejskim i regionalnym) oraz inne rodzaje działalności gospodarczej wraz z układem ulic,
- tereny placów, ulic, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych,
- węzły i centra obsługi transportu pasażerskiego wraz z zapleczem usługowo-handlowym.

 GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

WIELOFUNKCYJNY ZESPÓŁ USŁUGOWO-MIESZKANIOWY - CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA

## ZABUDOWA MIESZKANIOWO USŁUGOWA

|     |                                                               |
|-----|---------------------------------------------------------------|
| MWU | TERENY MIESZKANOWO USŁUGOWE O WYSOKEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY  |
| MU  | TERENY MIESZKANOWO USŁUGOWE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY |
| MNU | TERENY MIESZKANOWO USŁUGOWE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY  |

## USŁUGI

|    |                      |
|----|----------------------|
| U  | TERENY USŁUG RÓŻNYCH |
| US | TERENY USŁUG SPORTU  |

## UP TERNY U

|    |                             |
|----|-----------------------------|
| PU | TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE |
| OT | TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ  |

ZIELEN, HOUNGTWO TWODY  
 [REDACTED]

|      |                                                                                                                          |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 24   | TERENY LEŚNE I WYŁĄCZENIE                                                                                                |
| 25   | TERENY ZIELONE (URZĄDZENIA)                                                                                              |
| 25B2 | TERENY ZIELONE Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG<br>W TYM PARKING I GARAZE                                                 |
| 2C   | TERENY CEMANTYCY                                                                                                         |
| 25B8 | TERENY ZIELONE NISIEŃ I WYSOKIE I W CIĄGACH DOLIN TWORZĄCE PASMA<br>EKOLOGICZNE O DŁUGYM ZACZEBIE PŁYCHOCZKO-REWAŁOCZNYM |
| 2B   | TERENY ZIELONE NISIEŃ I WYSOKIE I<br>UŻYTKOWE (POLNY, SĄDÓW, ŁĄKI I PASTWISKA)                                           |
| W6   | TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH                                                                                              |

## KOMUNIKACJA

|   |                                          |
|---|------------------------------------------|
| A | TERENY AUTOSTRAD                         |
| B | TERENY ULIC GŁÓWNYCH RUCHU PRZYMISTOWEGO |
| C | TERENY ULIC GŁÓWNYCH                     |
| D | TERENY ULIC ZBIORCZYCH                   |
| E | TERENY ULIC LOKALNYCH                    |
| F | TERENY KOLEI                             |
| G | TERENY KOMUNIKACJA LOTNICZEJ             |

STREFA ODWARSTWIENIA I WYSOKOŚĆ TRZYKROWY

GRANICA ISOFONY

OBZASY NARAŻONE NA MIERZALNĄ SZKODLIWÓŚĆ

TERENYSY

TEREN STAREGO MIASTA

OZNAČENIA WZDŁUŻ

ROZCENIA SIEROKOŚCI ISTNIEJĄCE

**LEGENDA**

 granica zmiany

 UP1 - terenu 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 udogotnowanego złoża węglowego nr WK 337 „Gilwice”

-  granica zmiany
-  US1 - teren usług sportu
-  US2 - teren usług sportu
-  strefy ochronne C i D terenu zamkniętego resortu obrony narodowej
-  cały obszar zjazdu Studium położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 330 „Gliwice”
-  cały obszar zjazdu Studium położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 „Gliwice”
-  cały obszar zjazdu Studium położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych

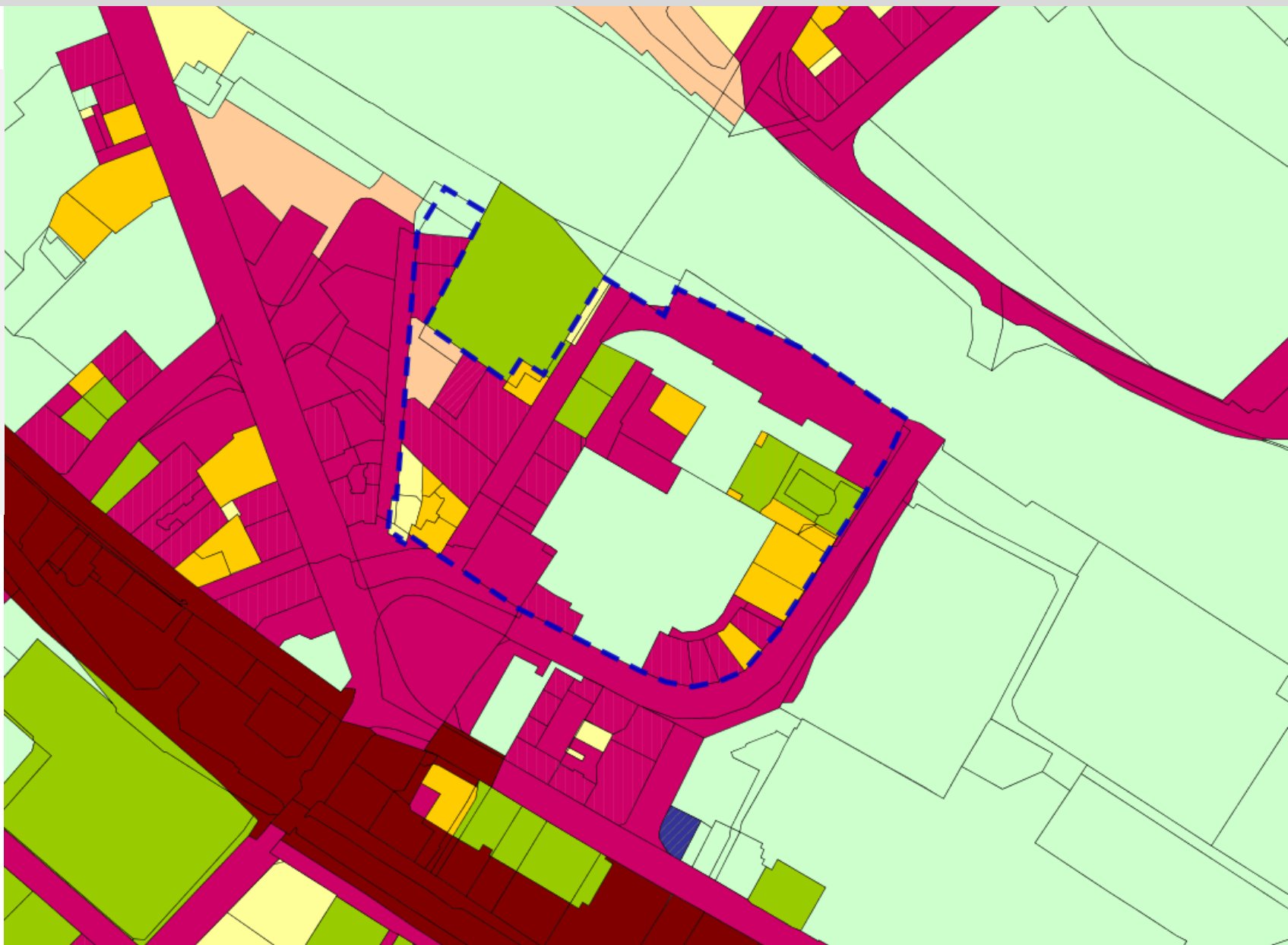
## Granice opracowania projektu planu na tle struktury własności

Biorąc pod uwagę powierzchnię,  
działki objęte planem stanowią:

- w 29,4% - własność gminy Gliwice,
- w 22,9% - własność gminy Gliwice – w użytkowaniu wieczystym osób prawnych,
- w 15,5% - współwłasność gminy Gliwice, osób fizycznych,
- w 10,8% - własność Skarbu Państwa – użytkowaniu wieczystym instytucji,
- w 9,3% - własność osób fizycznych,
- w 6,6% - własność: osób prawnych, osób fizycznych,
- w 2,3% - własność Skarbu Państwa – w użytkowaniu wieczystym Gminy Gliwice,
- w 1,5% - własność Skarbu Państwa – w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych,
- w 1,2% - własność osób prawnych,
- w 0,6% - pozostałe formy władania.

### Legenda:

|                                                                                     |                                        |                                                                                     |                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|
|  | Własność: Gmina                        |  | Własność: Osoba fizyczna              |
|  | Własność: Gmina, Inne podmioty         |  | Użytkowanie wieczyste: Gmina          |
|  | Własność: Gmina; Trwały zarząd         |  | Użytkowanie wieczyste: Osoba prawna   |
|  | Własność: Osoba prawna                 |  | Użytkowanie wieczyste: Osoba fizyczna |
|  | Własność: Osoba prawna, Osoba fizyczna |                                                                                     |                                       |





## Obowiązujące plany miejscowe w obszarze opracowania

Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującą od dnia 20 grudnia 2012 r. zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta (uchwała nr XLVII/1039/2014 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 06.11.2014 r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19.11.2014 r. poz. 5957) oraz w niewielkiej części obowiązującym od dnia 18 marca 2006 r. miejscowym planem 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 22.12.2005 r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 15.02.2006 r. poz. 481).

Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod:

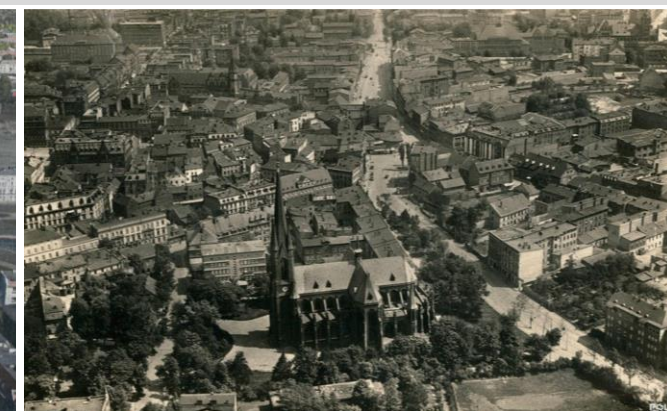
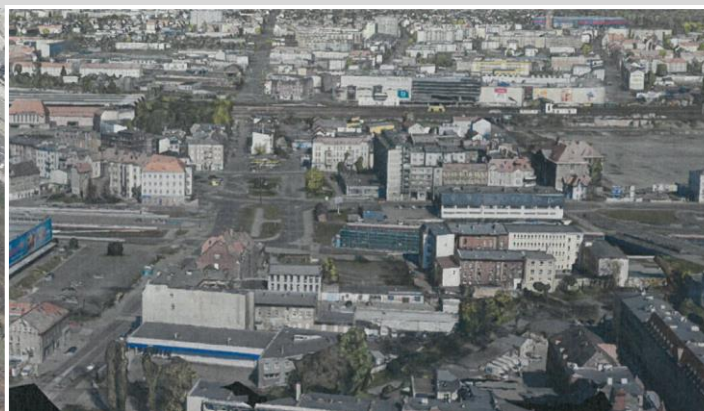
- tereny usługowo-mieszkaniowe (UM),
- komunikację i parkingi (KDG),
- drogi dojazdowe (KDD),
- parkingi (KP),
- zieleni urządzonej (ZU).



projekt mpzp



# Projekt planu – analizy układu komunikacyjnego



Przedwojenny  
plan miasta

Plan ogólny  
z 1979 r

Plan ogólny  
z 1994 r

MPZP  
z 2005 r









# Projekt planu

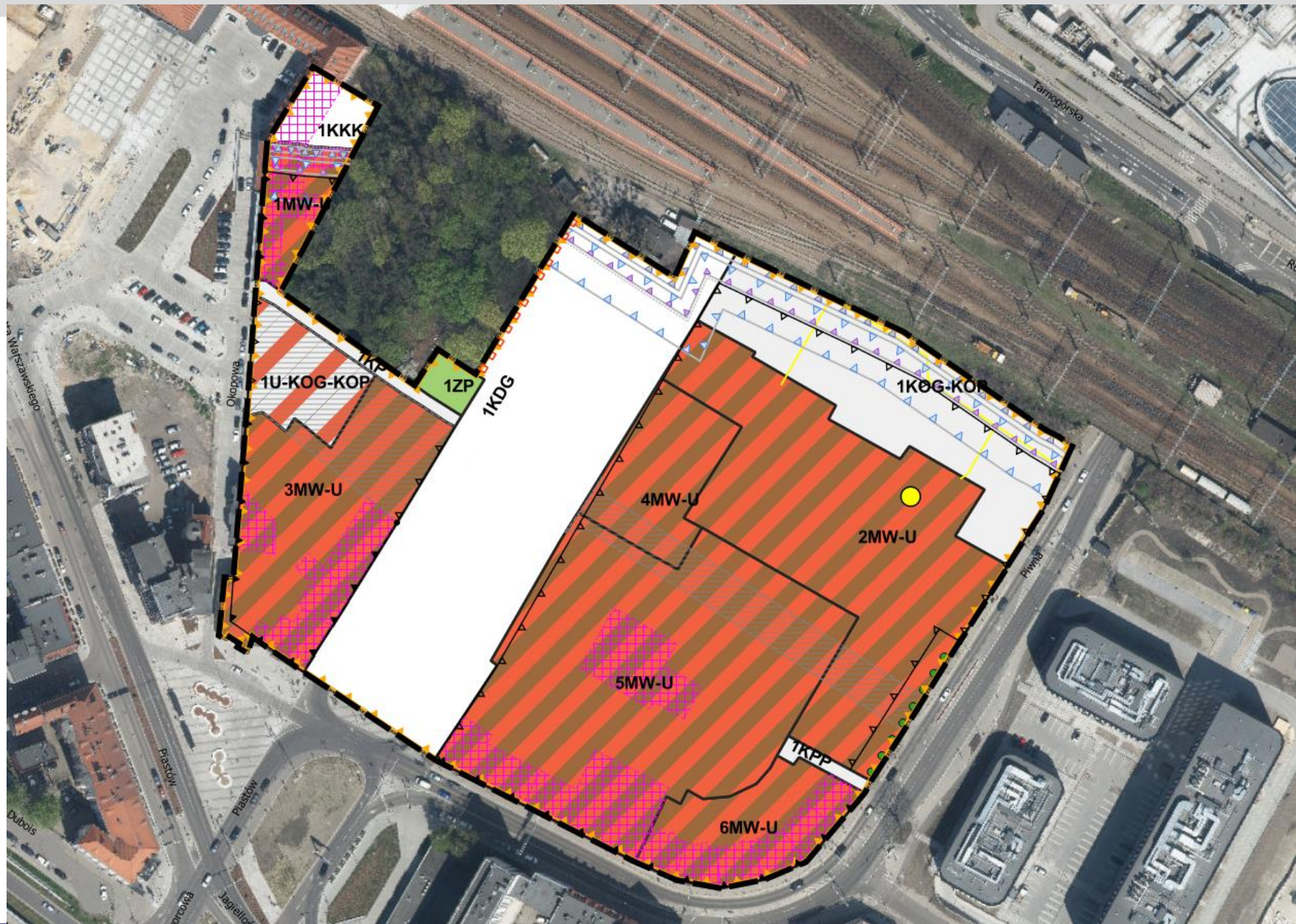
## LEGENDA

### Ustalenia planu

- granicę obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- punkty zmiany rodzaju linii zabudowy
- cenne ciągi zieleni
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- strefy zabudowy śródmiejskiej
- strefy opłaty planistycznej
- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U-KOG-KOP - teren usług lub garażu lub parkingu
- ZP - teren zieleni urządzonej
- KDG - teren drogi głównej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KPP - teren komunikacji pieszej
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KOG-KOP - teren garażu lub parkingu

### Oznaczenia informacyjne

- strefy do 4 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych
- strefy od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązują ograniczenia wykonywania robót ziemnych
- strefy, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
- stacje redukcyjno-pomiarowe istniejące
- gazociągi istniejące
- cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 "Gliwice"
- cały obszar planu znajduje się w strefie nieprzekraczalnych wysokości obiektów budowlanych określonych w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice
- cały obszar planu znajduje się 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
- cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych





# Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania

## 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 6MW-U

Wysokość budynków :

- 16 m

Intensywność zabudowy:

- min. 0,01
- max. 3,3

Powierzchnia biologicznie czynna:

- min. 15%

Geometria dachów:

- płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe (30°-45°)

## 1U-KOG-KOP

(teren usług lub parkingu lub garażu)

Wysokość budynków :

- 16 m

Intensywność zabudowy:

- min. 0,01
- max. 4

Powierzchnia biologicznie czynna:

- min. 10%

Geometria dachów:

- płaskie

## Miejsca postojowe:

- 3/4 lokale mieszkalne
- 1 / 200 m<sup>2</sup> pow. usług
- dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla budynków zabytkowych

## 1 KOG\_KOP (teren garażu lub parkingu)

Wysokość budynków :

- 20 m

Intensywność zabudowy:

- min. 0,01
- max. 2,8

Powierzchnia biologicznie czynna:

- min. 10%

Geometria dachów:

- płaskie

## 4MW-U

Wysokość budynków :

- 12 m

Intensywność zabudowy:

- min. 0,01
- max. 2

Powierzchnia biologicznie czynna:

- min. 25%

Geometria dachów:

- płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe (30°-45°)

## 5MW-U

Wysokość budynków :

- 100 m

Intensywność zabudowy:

- min. 0,01
- max. 5

Powierzchnia biologicznie czynna:

- min. 15%

Geometria dachów:

- płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe (do 45°)





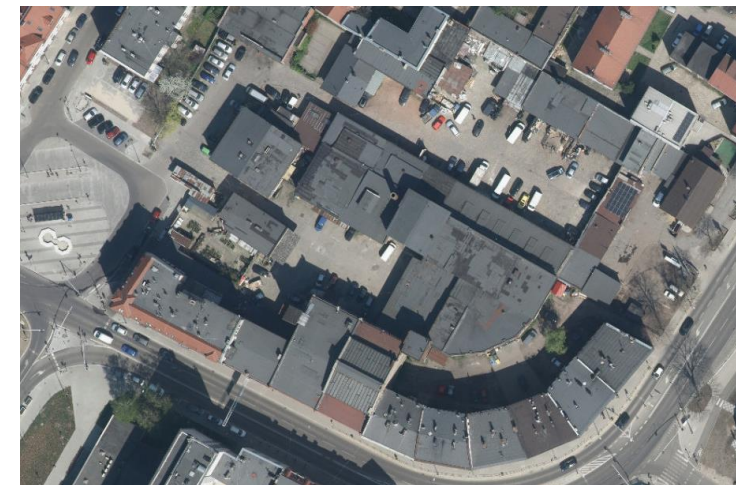
## Projekt planu – Zmiana zagospodarowania obszaru starego browaru

### Teren 5 MW-U (projekt)

- intensywność zabudowy maksymalnie 5,
- maksymalna wysokość budynków 100 m,
- dopuszczenie nadbudowy budynku w pierzei ul Pivnej do wys. 20 m.
- powierzchnia biologicznie czynna – 15%

### Teren 10 UM (obowiązujący plan)

- intensywność zabudowy maksymalnie 4,
- maksymalna wysokość budynków 24 m i nie więcej niż 6 kondygnacji,
- powierzchnia zabudowy – 90%,
- powierzchnia biologicznie czynna 10%.









## ochrona planistyczna obiektów



# Projekt planu – ochrona planistyczna obiektów



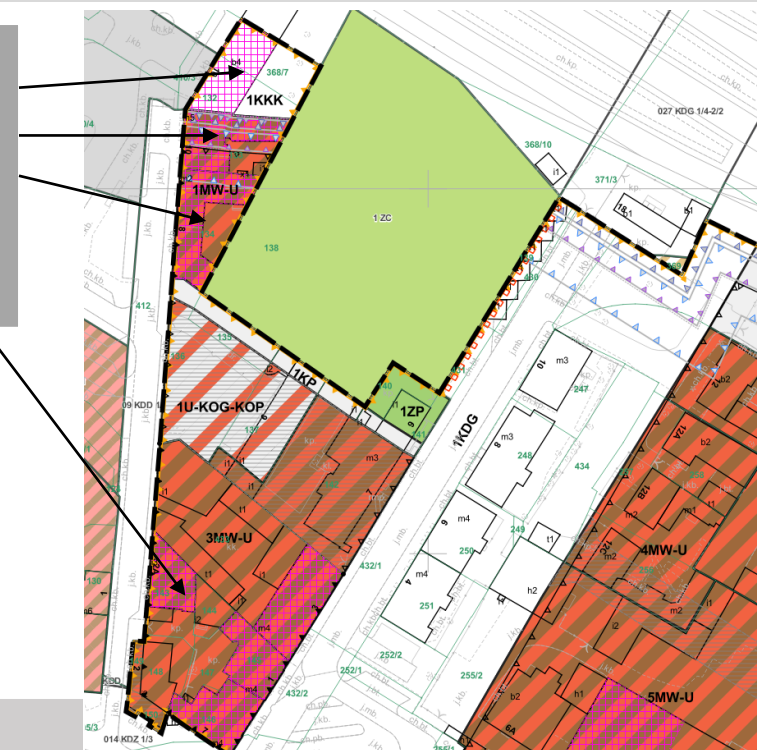
Ochrona budynków:

- Plac Piastów 7
- Na Piasku 1
- Na Piasku 3

obowiązujący plan

Dodatkowo ochrona budynków:

- Bohaterów Getta Warszawskiego 1
- Okopowa 10
- Okopowa 8
- Okopowa 2A

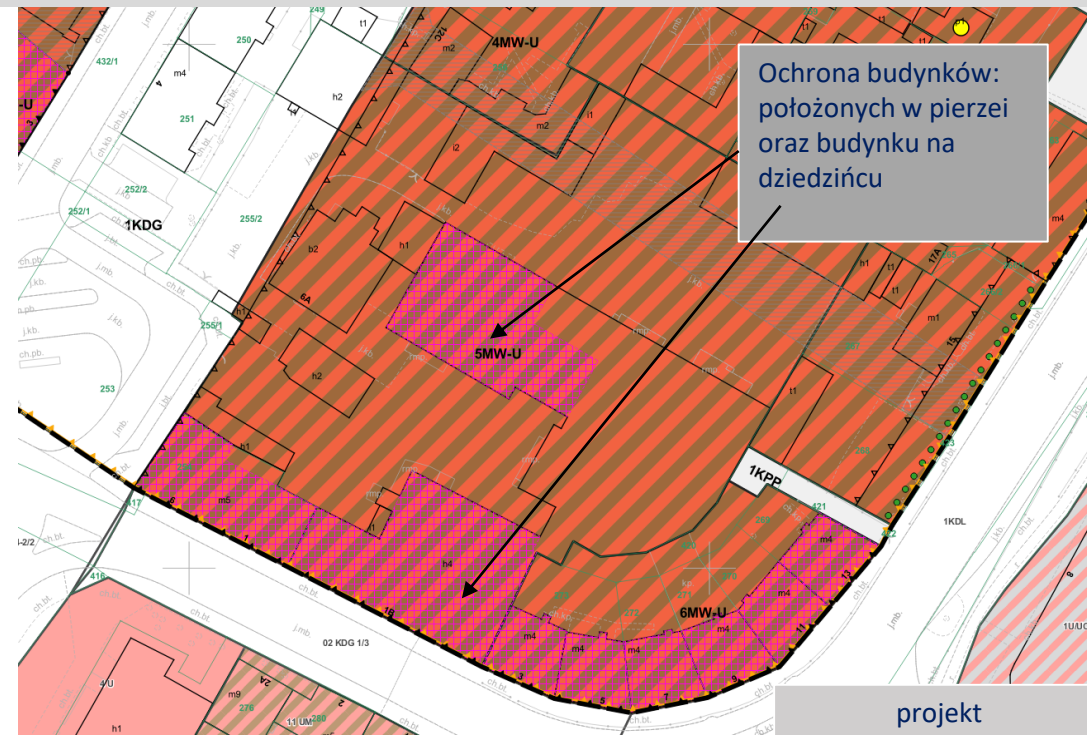
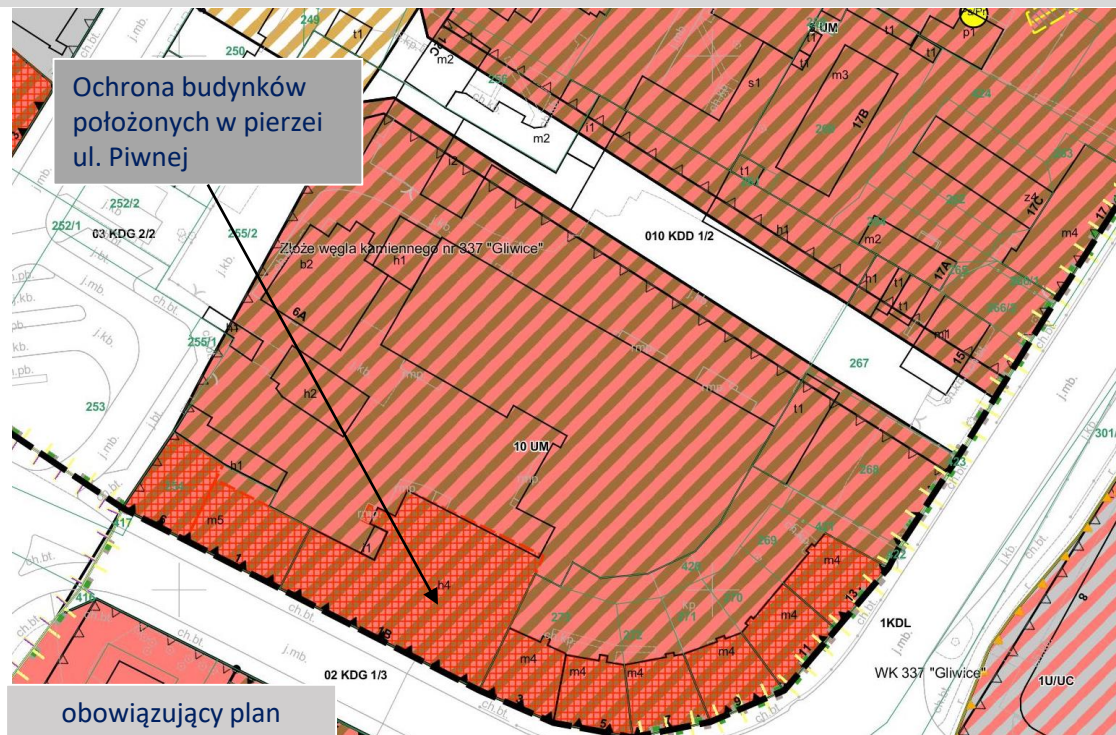


projekt





## Projekt planu – ochrona planistyczna obiektów





## Projekt planu – ochrona planistyczna obiektów



zabytkowe ogrodzenie cmentarza  
żydowskiego położone wzdłuż ulicy  
Na Piasku

cenny ciąg zieleni wzdłuż ulicy  
Piwnej

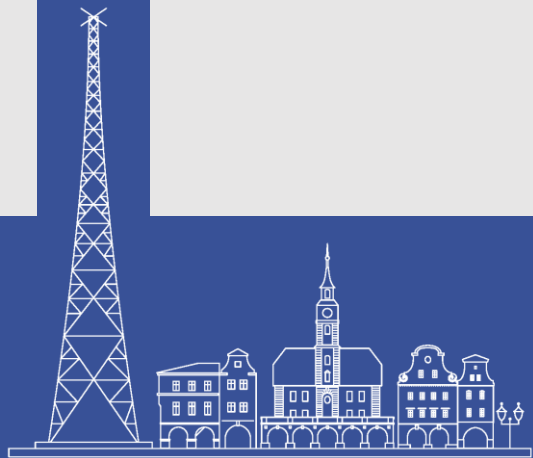








# DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ



REFERAT PRACOWNI URBANISTYCZNEJ  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH