

# PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ „DZIELNICY BOJKÓW” POŁOŻONĄ POMIĘDZY UL. BOJKOWSKĄ A AUTOSTRADAMI A1 I A4 - ETAP I

REFERAT PRACOWNI URBANISTYCZNEJ  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

# Kalendarium prac:

4 lutego 2016 roku

uchwała nr XXXIII/331/2016 Rady Miasta Gliwice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część "dzielnicy Bojków" położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4

4 czerwca - 2 lipca 2018 roku

pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część "dzielnicy Bojków" położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4

marzec 2019 roku

rozwiązanie umowy z wykonawcą w związku z utworzeniem Pracowni Planistycznej w Wydziale PP oraz przejęcie prac nad sporządzeniem planu

grudzień 2021 roku

podział obszaru opracowania projektu planu na dwa, odrębnie procedowane etapy:

- Etap – I procedowany przedmiotową uchwałą obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny usługowo-produkcyjne w północnej części planu;
- Etap II obejmujący pozostałą część terenu, procedowany będzie po uchwaleniu Studium dla całego obszaru miasta.

28 października – 20 listopada 2022 roku

drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków” położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – etap I w Urzędzie Miejskim w Gliwicach

15 listopada 2022 roku

dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego

30 grudnia 2022 roku

zarządzenie nr PM- 7162/2022 Prezydenta Miasta Gliwice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

10 luty – 10 marzec 2023 roku

trzecie wyłożenie do publicznego wglądu projektu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków” położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – etap I w Urzędzie Miejskim w Gliwicach

20 lutego 2023 roku

dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego

14 kwietnia 2023 roku

zarządzenie nr PM- 7654/2023 Prezydenta Miasta Gliwice w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

10 maja – 6 czerwca 2023 roku

czwarte wyłożenie do publicznego wglądu projektu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków” położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – etap I w Urzędzie Miejskim w Gliwicach oraz dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami

17 maja 2023 roku

dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego

20 czerwca 2023 roku

nieprzekraczalny termin składania uwag do wyłożonego projektu planu

do 12 lipca 2023 roku

rozpatrzenie uwag przez Prezydenta Miasta Gliwice

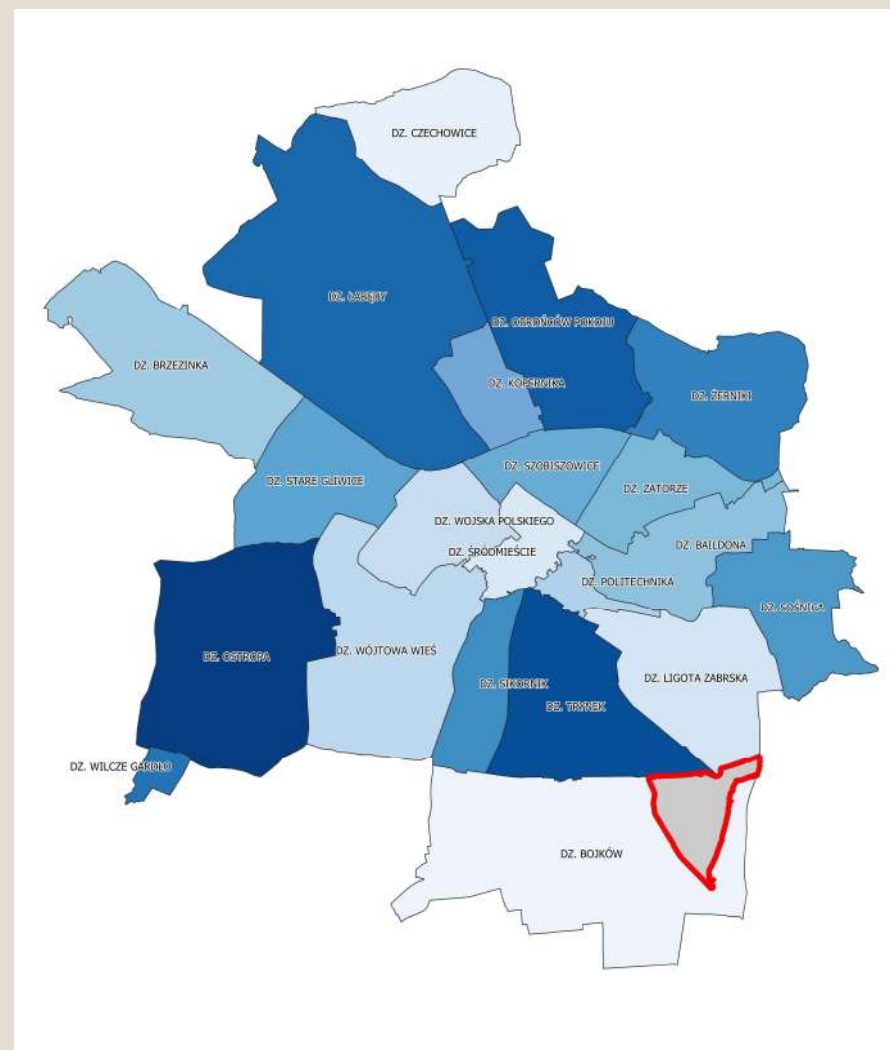
wrzesień 2023 roku

planowany termin przedstawienia Radzie Miasta planu miejscowego do uchwalenia

# Lokalizacja obszaru objętego procedurą planistyczną

Obszar projektu planu położony jest na południowy - wschód od centrum miasta, po wschodniej stronie ul. Bojkowskiej i obejmuje fragment dzielnicy Bojków oraz niewielki fragment dzielnicy Ligota Zabrska.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 214 ha





# Przyczyny przystąpienia do procedury planistycznej

Potrzeba wprowadzenia ustaleń dla projektowanego suchego zbiornika przeciwpowodziowego na potoku Cienka.

Potrzeba wprowadzenia rezerwy terenu dla korytarza infrastruktury technicznej GOG.

Konieczność uregulowanie stanu faktycznego w pozostałych miejscach planu, nie związane bezpośrednio ze złożonymi wnioskami.

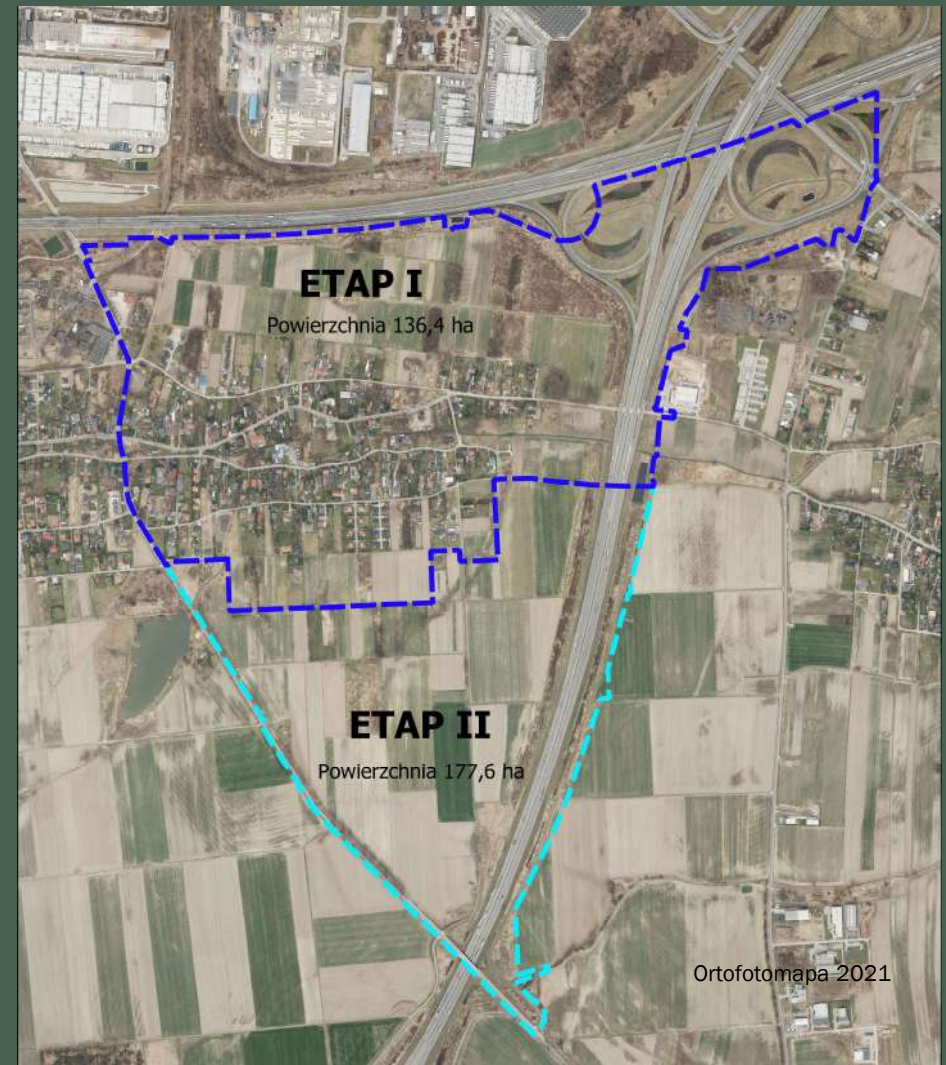
Złożone wnioski o zmianę obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczące:

- zmiany przeznaczenia działki z terenów rolnych na tereny mieszkaniowe – 5 wniosków,
- zmiany przeznaczenia działki z terenów zieleni na tereny mieszkaniowo-usługowe – 2 wnioski
- zmiany przeznaczenia działki z terenów rolnych na tereny usługowo-produkcyjne – 4 wnioski
- zmiany przeznaczenia działki z terenów zieleni nieurządzonej na tereny budowlane – 2 wnioski



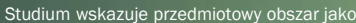
# Granice przystąpienia do sporządzenia mpzp z podziałem na etap I oraz II

- w październiku 2021 r. projekt planu został przesłany do opiniowania wewnętrznego,
- ze względu na wniesione uwagi podjęto decyzję o podzieleniu planu na etap I oraz etap II
- etap I, o powierzchni ok. 136 ha, procedowany przedmiotową uchwałą obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny usługowo-produkcyjne w północnej części planu
- etap II, o powierzchni ok. 78 ha, obejmuje pozostałą część terenu
- prace nad drugim etapem będą prowadzone po uchwaleniu nowego Studium dla całego obszaru miasta





PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁIWICE DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ „DZIELNICY BOJKÓW” POŁOŻONĄ POMIĘDZY UL. BOJKOWSKĄ A AUTOSTRADAMI A1 I A4 – ETAP I



- tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy (O-MNU),
- tereny usługowo-produkcyjne (O-UP),
- tereny zieleni niskiej i wysokiej w ciągach dolin tworzące pasma ekologiczne o dużym znaczeniu przyrodniczo-krajobrazowym (O-ZNW)
- oraz w niewielkim fragmencie jako tereny zieleni niskiej i wysokiej, użytków rolnych, sadów, łąk i pastwisk (O-ZR)
- Tereny kolei (O-TK)

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów na obszarze jednostki Bojków:

oznaczonych symbolem O-MNU:

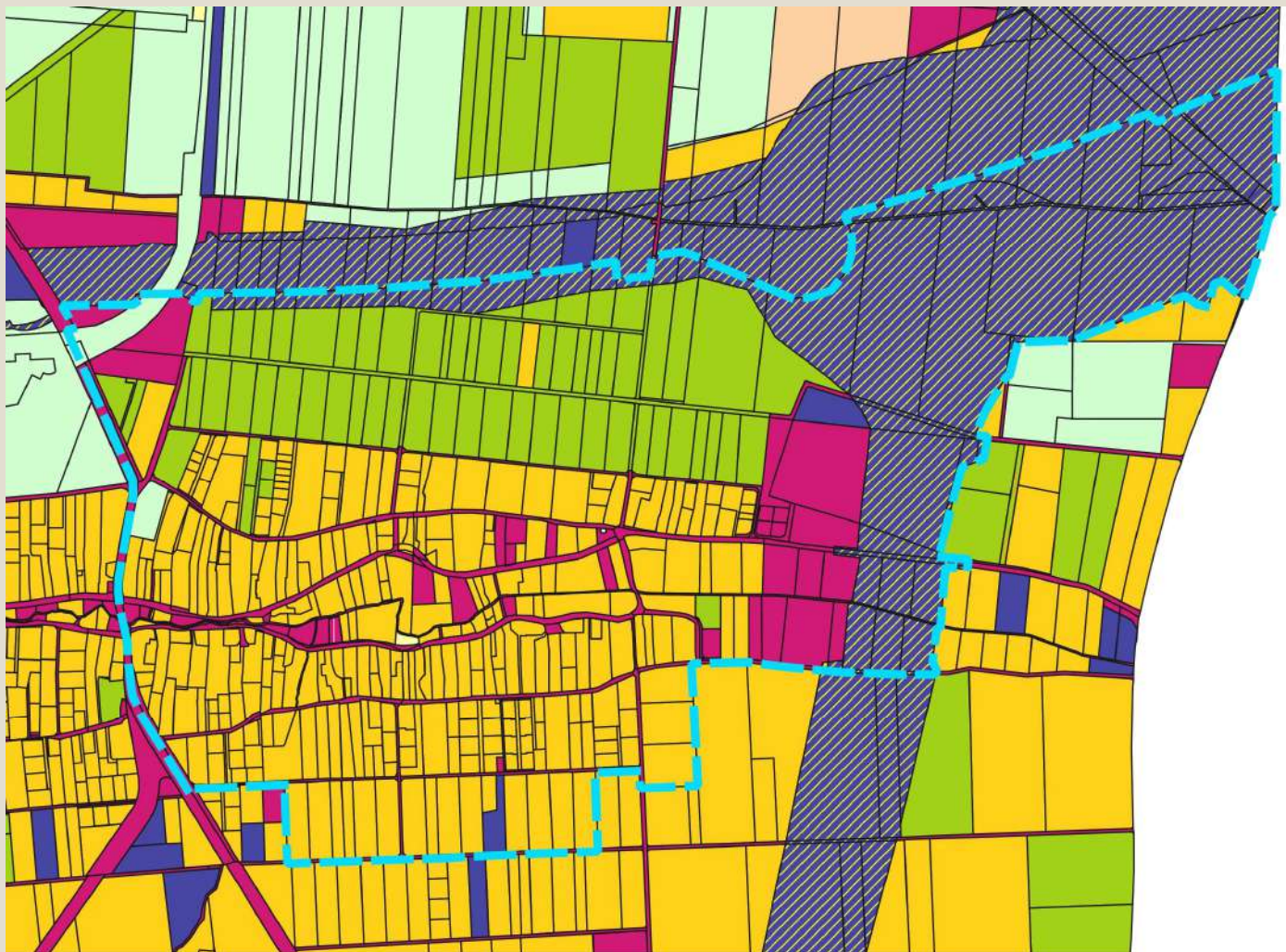
- zabudowa jednorodzinna wraz z układem dróg publicznych,
- usługi publiczne i komercyjne (wolnostojące i wbudowane), w tym o powierzchni sprzedaży do 2000 m<sup>2</sup>,
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
- zieleni ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp.

oznaczonych symbolem O-UP.

oznaczonych symbolem O-ZR:



## Granice opracowania projektu planu na tle struktury własności



Biorąc pod uwagę powierzchnię, działki objęte planem stanowią:

- w 38,7% - własność osób fizycznych
- w 26,8% - własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie GDDKiA
- w 20,3% - własność osób prawnych
- w 12,7% - własność gminy Gliwice
- w 0,8% - własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym instytucji
- w 0,7% - własność Skarbu Państwa

Legenda:

### Struktura własności

- Własność: Gmina
- Własność: Skarb Państwa
- Własność: Skarb Państwa: Trwały zarząd
- Własność: Osoba prawna
- Własność: Osoba fizyczna
- Użytkowanie wieczyste: Osoba prawna
- Użytkowanie wieczyste: Osoba fizyczna



# Obowiązujący plan miejscowy w obszarze opracowania

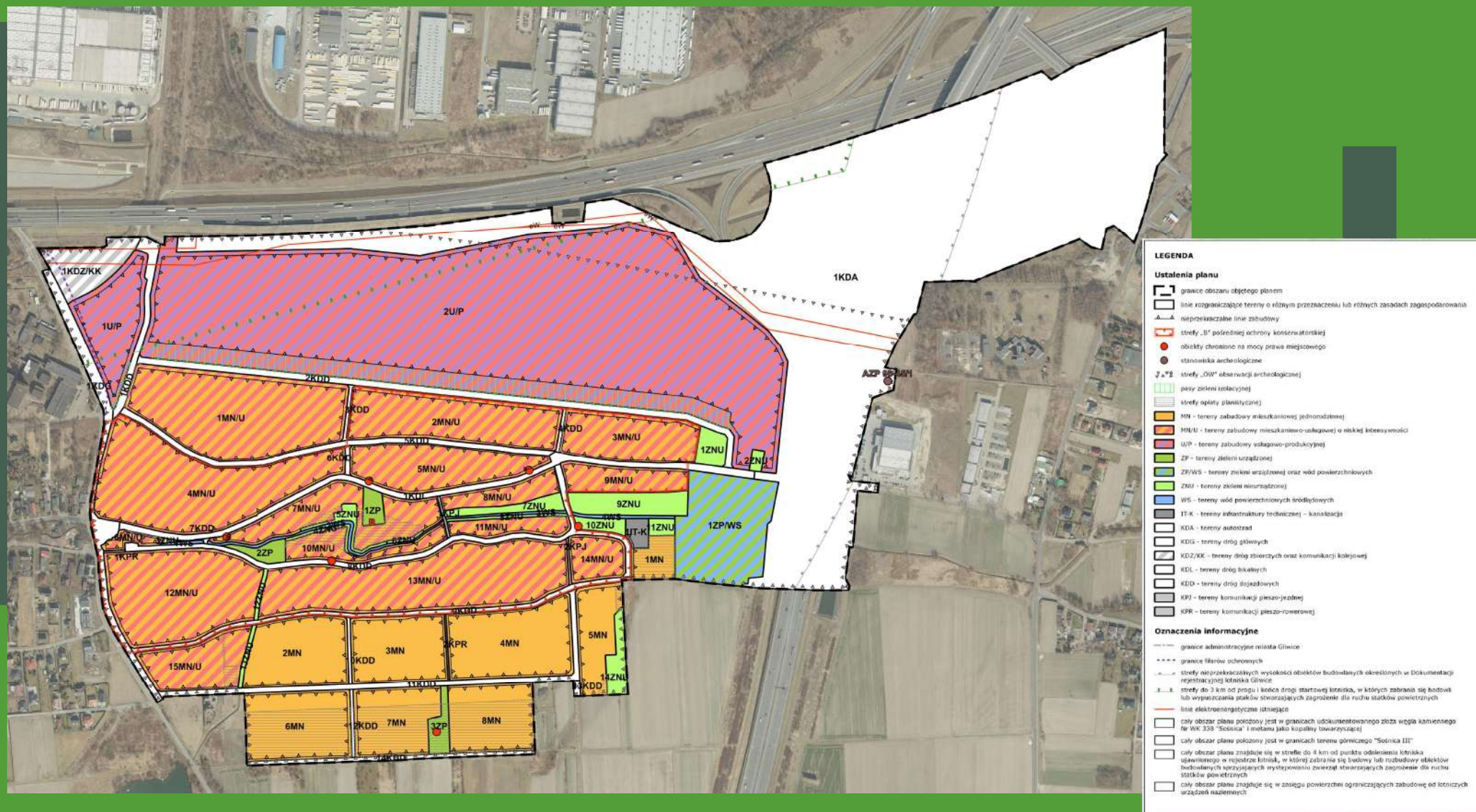


Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującym od dnia 10 marca 2006 roku miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego po południowej stronie autostrady A1, stanowiącego dzielnicę Bojków w Gliwicach (uchwała nr XXXVIII/963/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 2005 roku, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 11 z dnia 7 lutego 2006 roku, poz. 409).

Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (MN2), zabudowę mieszkaniowo-usługową (jednorodziną) (MN3), techniczno-produkcyjną (P2), tereny zieleni urządzonej (ZP1), tereny zieleni towarzyszącej (ZP2), tereny zieleni nieurządzonej (ZP3), tereny rolne (R), tereny wód powierzchniowych płynących (WS), tereny kolei (KK), tereny autostrad (KDa) oraz drogę główną (KDg), zbiorczą (KDz), lokalną (KDI), dojazdową (KDD), tereny komunikacji dróg publicznych pieszych (KDP3).



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁIWICE DLA OBSZARU OBEJMUJĄCEGO CZĘŚĆ „DZIELNICY BOJKÓW” POŁOŻONĄ POMIĘDZY UL. BOJKOWSKĄ A AUTOSTRADAMI A1 I A4 – ETAP I



# Rozpatrzenie uwag – drugie wyłożenie

30 grudnia 2022 roku

Zarządzenie nr PM- 7162/2022 Prezydenta Miasta Gliwice

Liczba złożonych uwag – 43:

Osoby fizyczne – 3

Osoby fizyczne (uwaga zbiorowa 40 osób) – 14

Osoby prawne - 8

Rada Dzielnicy Bojków – 17

Radny Rady Miasta 1

Sposób rozpatrzenia uwag:

Uwagi uwzględnione – 6

Uwagi częściowo uwzględnione – 5

Uwagi uwzględnione bez konieczności wprowadzania zmian w projekcie planu – 6

Uwagi nie uwzględnione - 26



# Rozpatrzenie uwag – trzecie wyłożenie

14 kwietnia 2023 roku

Zarządzenie nr PM- 7654/2023 Prezydenta Miasta Gliwice

Liczba złożonych uwag – 95:

Osoby fizyczne – 50

Osoby fizyczne (uwaga zbiorowa 23 osoby) – 12

Osoby prawne - 9

Rada Dzielnic Bojków – 16

Radny Rady Miasta 8

Sposób rozpatrzenia uwag:

Uwagi uwzględnione – 2

Uwagi częściowo uwzględnione – 9

Uwagi uwzględnione bez konieczności wprowadzania zmian w projekcie planu – 10

Uwagi nie uwzględnione - 74

# Zmiany wprowadzone w projekcie planu



| Poz. | Lokalizacja                      | Rodzaj obiektu                           | Wiek/rok zakończenia budowy |
|------|----------------------------------|------------------------------------------|-----------------------------|
| 1.   | Rolników 326                     | kapliczka przydrożna św. Jana Nepomucena | 1 połowa XIX w.             |
| 2.   | 2.1 Rolników 369                 | krzyż przydrożny                         | 1935 r.                     |
|      | 2.2 naprzeciwko ul. Rolników 380 | krzyż drewniany                          |                             |
|      | 2.3 Żytnia 141                   | krzyż przydrożny                         | pocz. XX w.                 |
|      | 2.4 naprzeciwko ul. Żytniej 202  | krzyż przydrożny                         | 1854 r.                     |
| 3.   | przy ul. Lnianej                 | ciężki schron bojowy                     | 1939 r.                     |

Dla obiektów wskazanych w ust. 3 w tabeli poz. 1 i 2:

- 1) nakazuje się zachowanie formy obiektów oraz detali architektonicznych;
- 2) w przypadku zabudowy i urządzenia terenów w sposób kolidujący z lokalizacją obiektów wymienionych w ust. 3 poz. 2 dopuszcza się przeniesienie tych obiektów.

Dla obiektu wskazanego w ust. 3 w tabeli poz. 3:

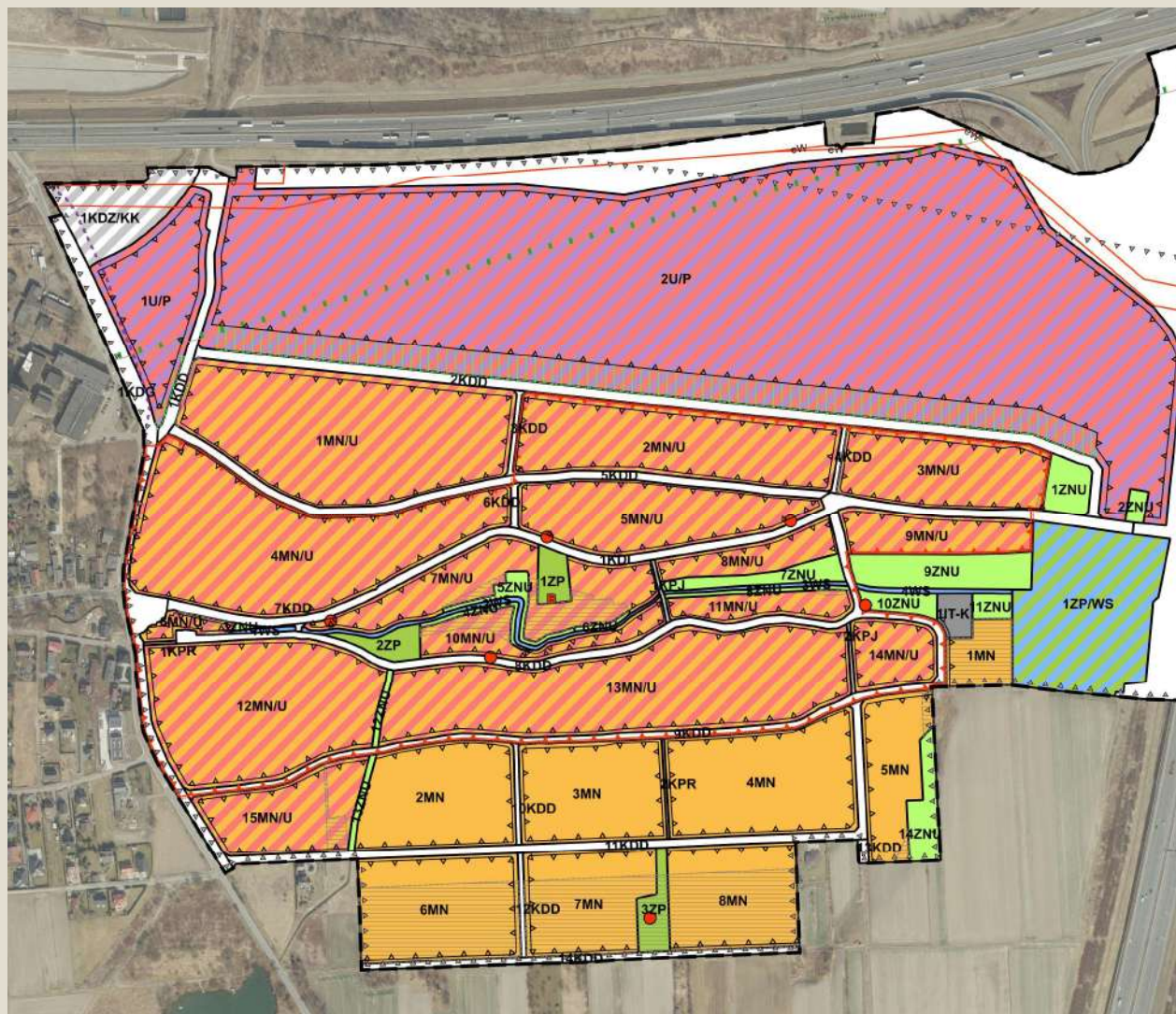
- 1) nakazuje się zachowanie lub odtworzenie pierwotnych nasypów oraz strefy wejścia do schronu;
- 2) dopuszcza się możliwość usunięcia elementów wtórnych.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków §6 ust. 2

W granicach strefy „B”, w przypadku **budowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków** obowiązuje dostosowanie zabudowy do historycznej zabudowy dzielnicy w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych tj. tynku w kolorze naturalnym, cegły, ceglastej lub brązowej dachówki.



# Zmiany wprowadzone w projekcie planu



## Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §12

1. W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, z zastrzeżeniem ust. 2 oraz ustaleń § 6 ust. 2: (...)
- 3) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barwy – ceglastej, brązowej, **grafitowej**, szarej;
2. Na terenach: 1MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, w zakresie kolorystyki elewacji i dachów: (...)
- 3) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barwy **grafitowej** szarej.

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów - §16, §17, §18, §19, §20:

Minimalna intensywność zabudowy – ~~0,05~~ **0,01**



# Zmiany wprowadzone w projekcie planu w wyniku uwzględnienia uwag

Korekta pasa zieleni izolacyjnej – dostosowanie do porozumienia pomiędzy Inwestorem a Miastem Gliwice oraz wydanej decyzji nr 1/2022 z 3 stycznia 2022 r., dotyczącej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów - §21 ust. 2:

3) na terenie 2U/P, w pasie o którym mowa w pkt. 2, **na całej jego długości**, nakazuje się realizację wałów ziemnych, o łącznej wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków

Korekta terenu 13ZNU – wyznaczenie terenu zieleni urządzonej w miejscu jej faktycznego występowania





# Skupiska zieleni na terenie 2U/P

