

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE
ULIC DASZYŃSKIEGO, WÓJTOWSKIEJ, KU DOŁOM I ORKANA -
ETAP I

REFERAT PRACOWNI URBANISTYCZNEJ
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

Kalendarium prac:

7 lutego 2019 roku

uchwała nr III/46/2019 Rady Miasta Gliwice
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Daszyńskiego, Wójtowskiej, Ku Dołom i Orkana

9 grudnia 2021 roku

podział obszaru opracowania projektu planu na dwa, odrębnie procedowane etapy

w dniach od 17 czerwca do 8 lipca 2022 roku

wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu w Urzędzie Miejskim w Gliwicach

22 czerwca 2022 roku

dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami

lipiec/sierpień 2022 roku

termin składania/rozpatrywania uwag do wyłożonego projektu planu

wrzesień/październik 2022 roku

planowany termin przedstawienia Radzie Miasta do uchwalenia planu miejscowego

Lokalizacja obszaru objętego procedurą planistyczną

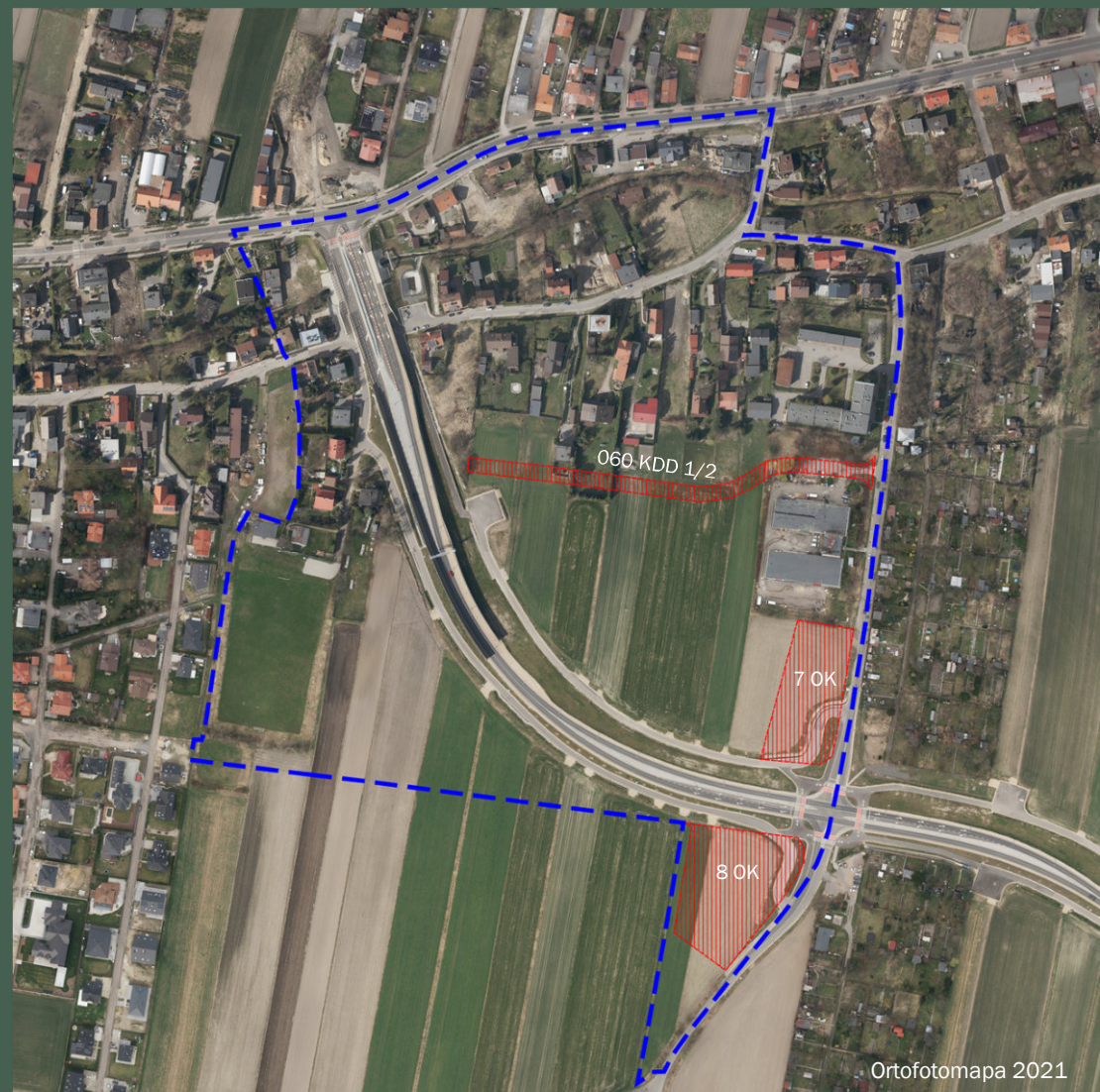
Obszar projektu położony jest na południowy-zachód od centrum miasta i obejmuje fragment dzielnicy Wójtowa Wieś, w rejonie ulic Daszyńskiego, Ku Dołom i Orkana.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 19,24 ha.



Przyczyny przystąpienia do procedury planistycznej

- zmiana przebiegu drogi, oznaczonej w obowiązującym planie symbolem 060 KDD 1/2, co oznacza tereny ulic dojazdowych - projektowanych i przesunięcie jej w kierunku południowym – złożono 99 wniosków
- usunięcie ww. drogi z nieruchomości, na której prowadzona jest działalność gospodarcza – złożono 1 wniosek
- konieczność ustalenia nowego przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania dla terenu, oznaczonego w obowiązującym planie symbolem 7 OK i 8 OK, co oznacza tereny związane z realizacją układu komunikacyjnego, które stały się zbędne na ten cel po zrealizowaniu zachodniej obwodnicy miasta – złożono 2 wnioski



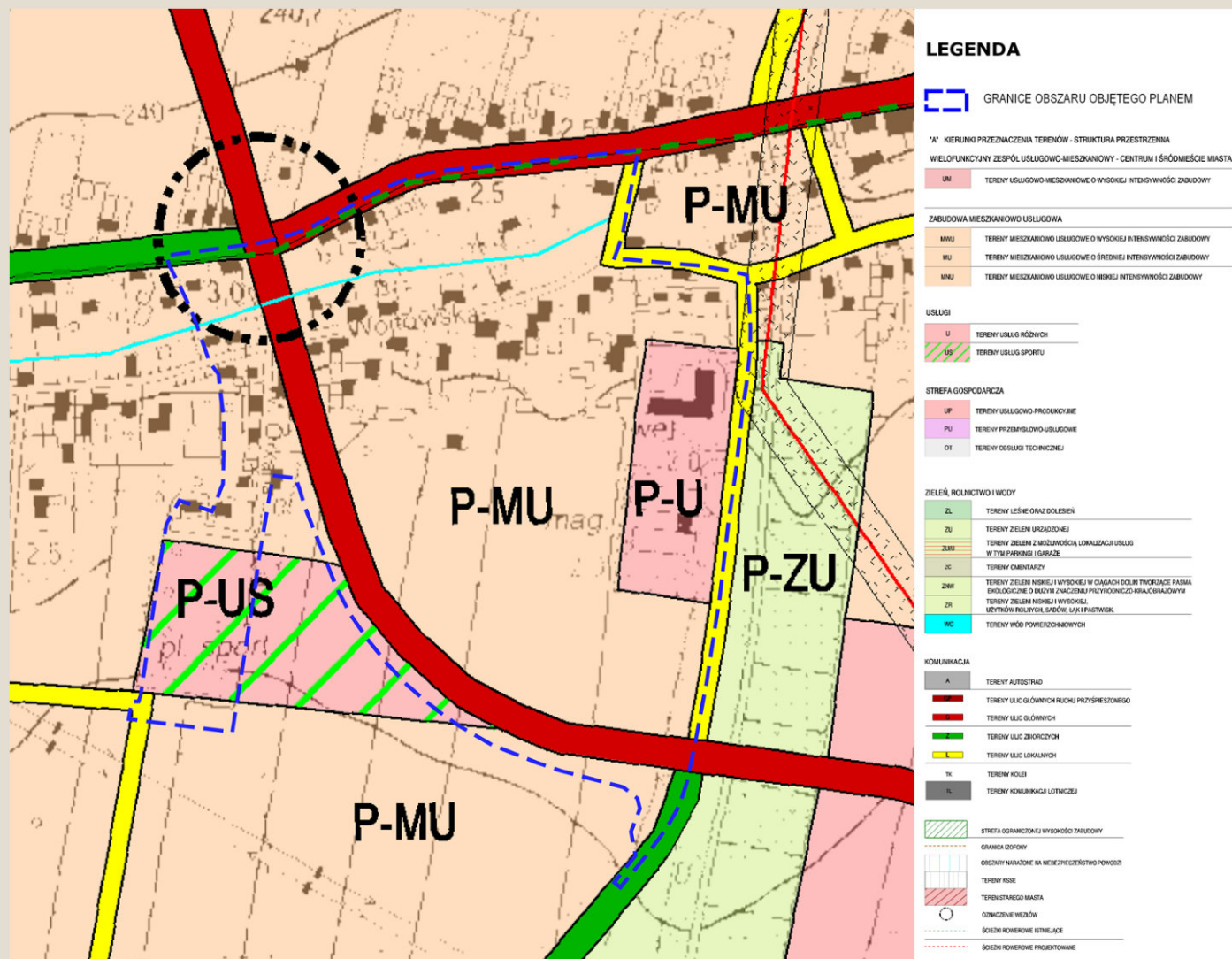
Granice opracowania planu z podziałem na etap I oraz etap II

- 7 października 2021 r. Rada Miasta podjęła uchwałę nr XXX/624/2021 o przystąpieniu do sporządzania planu dla obszaru położonego w rejonie ulic Daszyńskiego, Stara Cegielnia, Zielone Wzgórze i Słoneczne Wzgórze – obszar planu graniczy bezpośrednio z planem Orkana
- w listopadzie 2021 r. wpłynęły wnioski o zmianę planu na ogłoszenie o przystąpieniu do ww. planu; działki których dotyczyły wnioski znajdują się w granicach obu planów
- ze względu na sąsiedztwo, decyzje podjęte dla planu Orkana będą miały wpływ na rozwiązania przyjęte w projekcie drugiego planu
- aby nie wstrzymywać procedury dla terenów położonych na północ od obwodnicy podjęto decyzję o podzieleniu planu Orkana na etap I oraz etap II



Granice opracowania etapu I nowego planu na tle Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GŁIWICE
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC DĄSZYŃSKIEGO, WÓJTOWSKIEJ, KU DOLOM I ORKANA – ETAP I



Studium wskazuje przedmiotowy obszar jako

- tereny mieszkaniowo-usługowe o średniej intensywności zabudowy (P-MU),
- tereny usług sportu (P-US),
- tereny usług różnych (P-U),
- tereny wód powierzchniowych (WC)

oraz ustala na przedmiotowym obszarze:

„ (...) tendencje rozwoju przestrzennego określają, że tereny przewidziane pod realizację nowych zespołów mieszkaniowych znajdują się na obszarze „P” (Sikornik-Wójtowa Wieś), po południowej stronie ulicy Daszyńskiego. (...)”

Zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium na analizowanym obszarze: „Niezabudowane tereny położone po północnej i południowej stronie ul. Daszyńskiego oraz po południowej stronie ulicy Dolna Wieś – stanowią podstawowe w skali miasta tereny przeznaczone pod różnego rodzaju budownictwo mieszkaniowo-usługowe.”

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów na obszarze jednostki Sikornik – Wójtowa Wieś:

oznaczonych symbolem P-MU:

- zabudowa wielorodzinna i jednorodzinna oraz o mieszanej funkcji mieszkaniowo-usługowej wraz z układem dróg publicznych,
- usługi publiczne i komercyjne, w tym o powierzchni sprzedaży do 2000 m²,
- sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
- parkingi, garaże,
- zieleń ogólnodostępna z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp.

oznaczonych symbolem P-US:

- usługi publiczne i komercyjne z zakresu sportu,
- tereny przestrzeni publicznych, w tym place i tereny zieleni z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi,
- tereny dróg lokalnych i dojazdowych, parkingów,
- sieci oraz obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej związane z obsługą zagospodarowania obszaru.

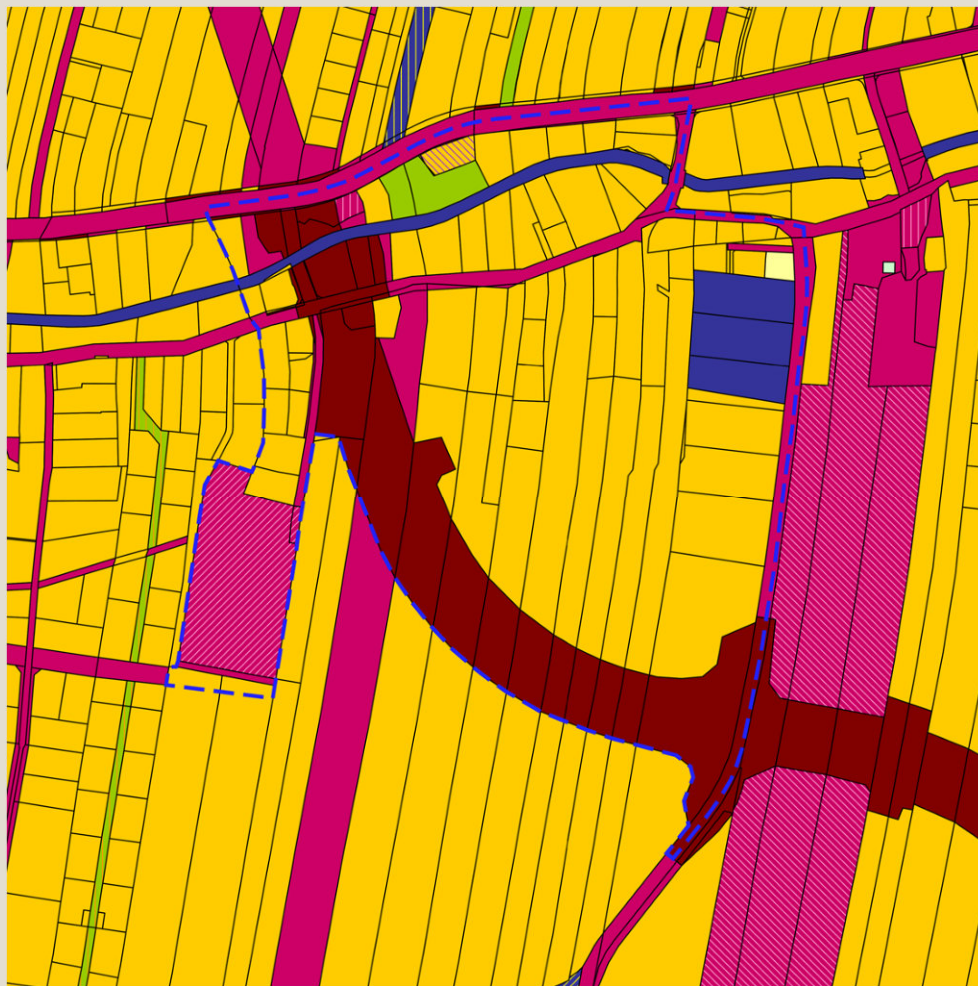
oznaczonych symbolem P-U:

- usługi publiczne i komercyjne,
- sklepy i zespoły handlowo-usługowe.

oznaczonych symbolem WC:

- tereny wód powierzchniowych stojących i płynących.

Granice opracowania projektu planu na tle struktury własności



Biorąc pod uwagę powierzchnię, działki objęte planem stanowią:

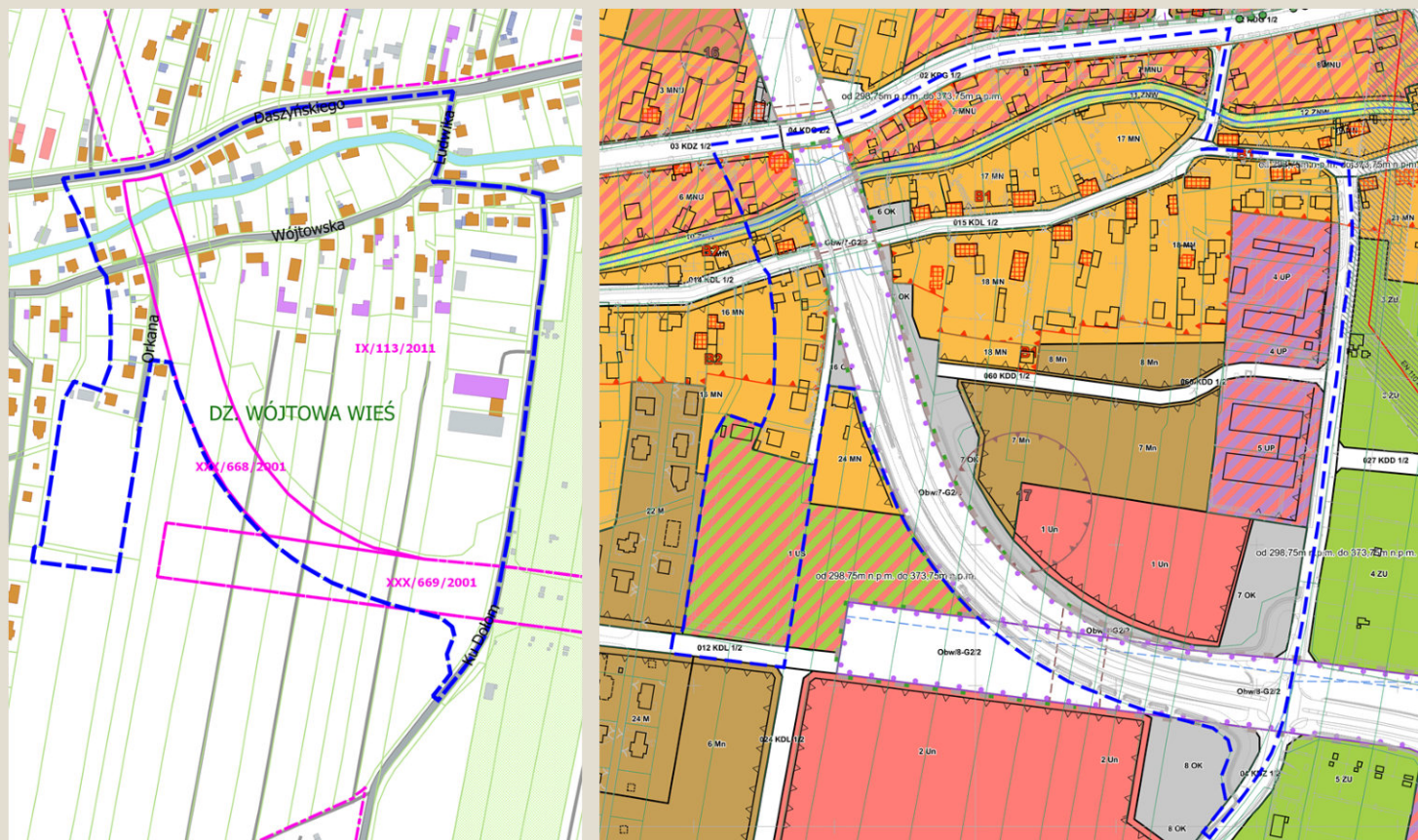
- w 56,4% własność osób fizycznych
- w 21,2% własność województwa
- w 14,8% własność gminy Gliwice
- w 6,1% własność Skarbu Państwa
- w 1,5% własność osób prawnych

Legenda:

Struktura własności

- Własność: Gmina
- Własność: Gmina, Inne podmioty
- Własność: Gmina; Trwały zarząd
- Własność: Skarb Państwa
- Własność: Województwo
- Własność: Osoba prawna
- Własność: Osoba fizyczna
- Użytkowanie wieczyste: Osoba fizyczna

Obowiązujące plany miejscowe w obszarze opracowania



Przedmiotowy teren, w przeważającej części objęty jest obowiązującym od dnia 27 sierpnia 2011 roku miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych bezpośrednio z rozwojem układu komunikacyjnego w Gliwicach, położonych wzdłuż południowo-zachodniej obwodnicy miasta oraz autostrady A-4 (uchwała nr IX/113/2011 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 2 czerwca 2011 roku, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 159 z dnia 27 lipca 2011 roku, poz. 3010, 3019). Zgodnie z ustaleniami tego planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest częściowo pod zabudowę mieszkaniową o niskiej intensywności zabudowy (MN, MNU), zabudowę mieszkaniową o średniej intensywności zabudowy (Mn), zabudowę usługowo – produkcyjną (UP), tereny usług sportu (US), tereny usług różnych (Un), tereny związane z realizacją układu komunikacyjnego (OK), tereny zieleni niskiej i wysokiej w ciągach dolin tworzące pasma ekologiczne o dużym znaczeniu przyrodniczo-krajobrazowym (ZNW), wody powierzchniowe (WS) oraz ulice główne (KDG), lokalne (KDL), dojazdowe (KDD).









Na pozostałej części od dnia 10 sierpnia 2001 roku obowiązują dwa inne plany: zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała nr XXX/668/2001 opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 50 z dnia 26 lipca 2001 roku, poz. 1306) oraz zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała nr XXX/669/2001 opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 50 z dnia 26 lipca 2001 roku, poz. 1307). Zgodnie z ustaleniami ww. planów przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod ulice główne (Obw/7-G2/2) oraz (Obw/8-G2/2).

PROJEKT PLANU





PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC DĄSZYŃSKIEGO, WÓJTOWSKIEJ, KU DOLOM I ORKANA – ETAP I

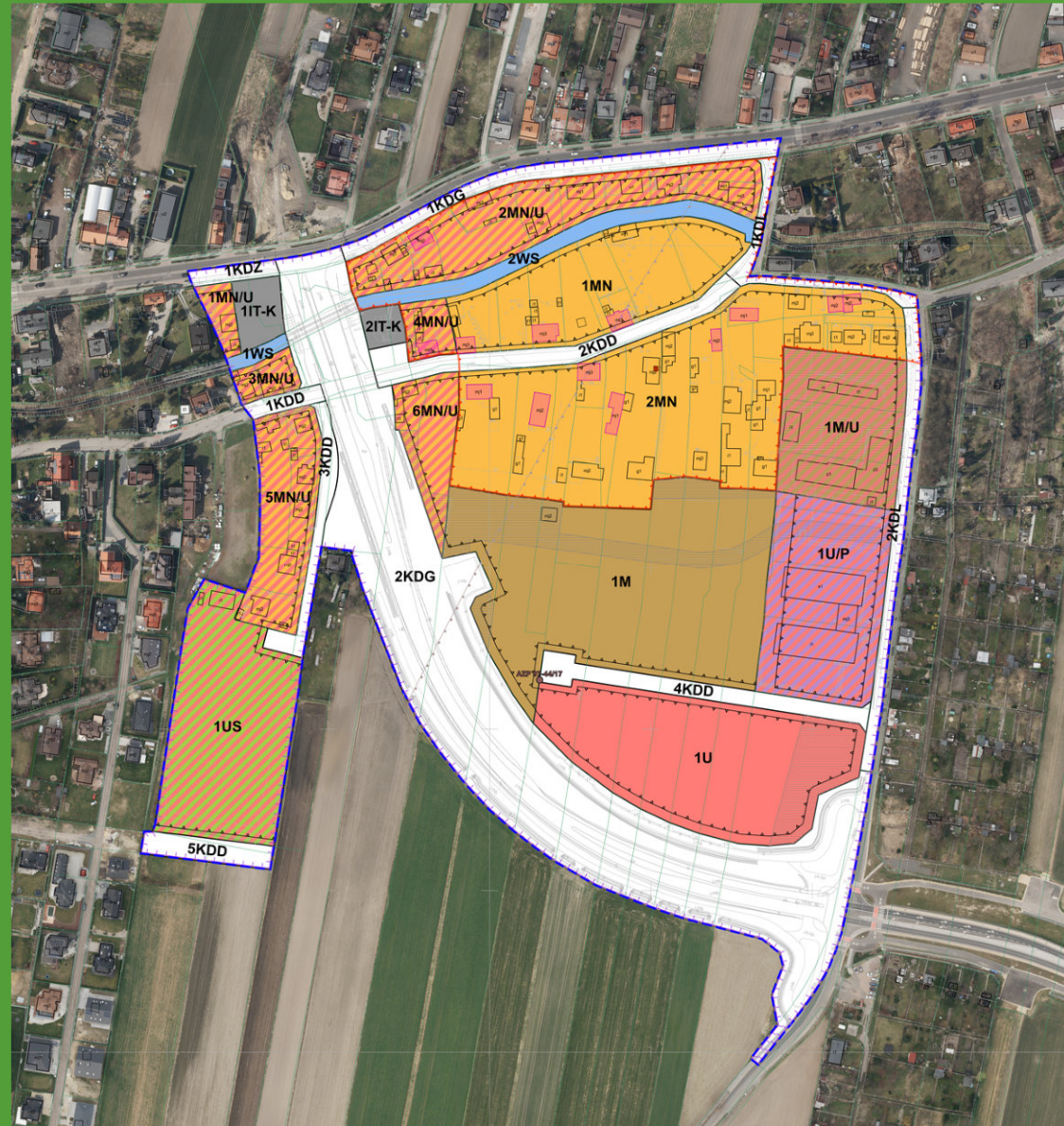
LEGENDA

Ustalenia planu:

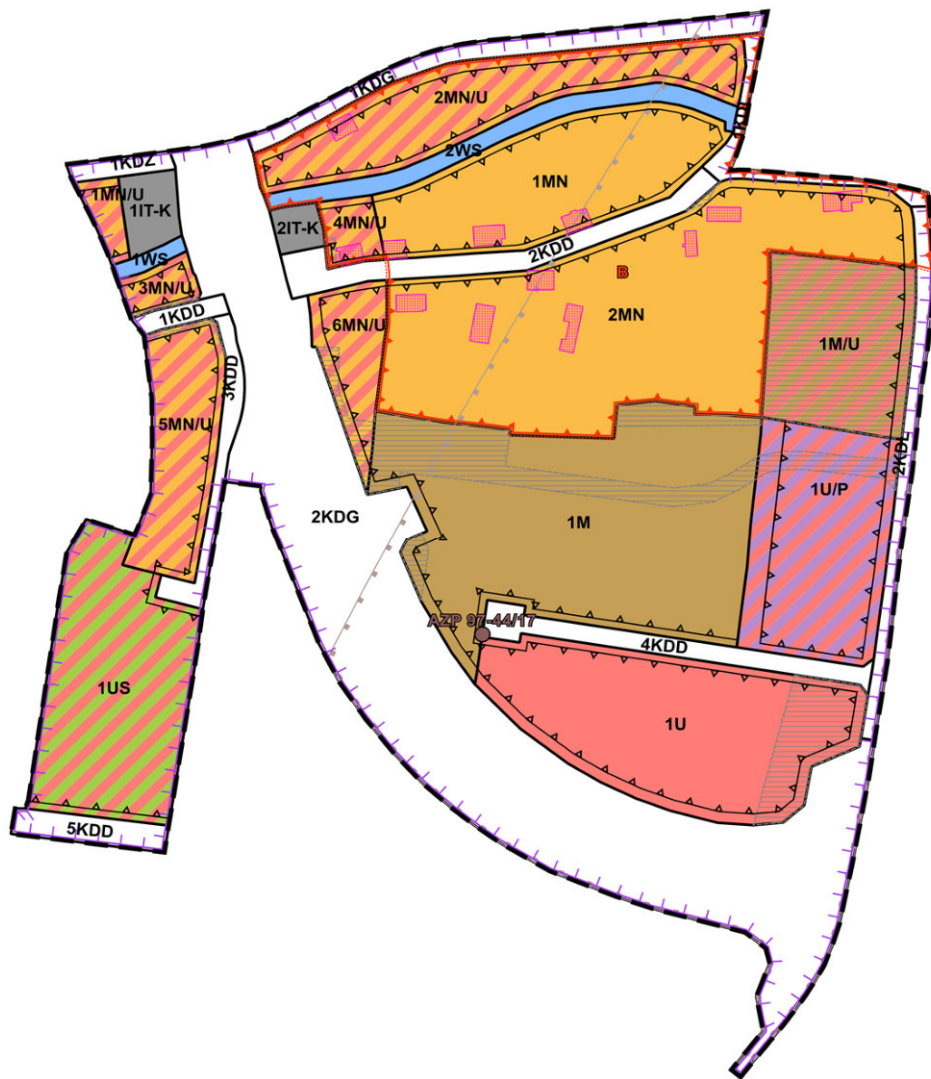
-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej
-  obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
-  stanowiska archeologiczne
-  strefy opłaty planistycznej
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
-  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
-  M/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności
-  U - tereny zabudowy usługowej
-  U/P - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
-  US - tereny sportu i rekreacji
-  WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
-  IT-K - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja
-  KDZ - tereny dróg głównych
-  KDZ - tereny dróg zbiorczych
-  KDL - tereny dróg lokalnych
-  KDD - tereny dróg dojazdowych

Oznaczenia informacyjne:

-  cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 "Gliwice"
-  na części obszaru planu obowiązują nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych określone w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice
-  cały obszar planu znajduje się w strefie do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk
-  cały obszar planu położony jest w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego (kompleks nr 3703)



Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania



tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN
Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe
Intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimalna – 0,05 ▪ maksymalna – 0,8
Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej
Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej
Maksymalna wysokość budynków: <ul style="list-style-type: none"> ▪ z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi – 12 m ▪ z dachami płaskimi – 9 m

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1M
Przeznaczenie podstawowe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ▪ zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe
Intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimalna – 0,05 ▪ maksymalna – 1,2
Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej
Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej
Maksymalna wysokość budynków: <ul style="list-style-type: none"> ▪ z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi – 12 m, ▪ z dachami płaskimi – 9 m

tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U
Przeznaczenie podstawowe: usługi
Intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimalna – 0,1 ▪ maksymalna – 2,0
Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej
Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej
Maksymalna wysokość budynków – 15 m

tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1U/P
Przeznaczenie podstawowe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ usługi ▪ obiekty produkcyjne, magazyny
Intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimalna – 0,1 ▪ maksymalna – 2,5
Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej
Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej

tereny sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem 1US
Przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji
Intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimalna – 0,01 ▪ maksymalna – 1,0
Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej
Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 35% powierzchni działki budowlanej
Maksymalna wysokość budynków – 15 m

tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U
Przeznaczenie podstawowe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ▪ usługi nieuciążliwe
Intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimalna – 0,05 ▪ maksymalna – 0,8
Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej
Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej
Maksymalna wysokość budynków: <ul style="list-style-type: none"> ▪ z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi – 12 m ▪ dla budynków z dachami płaskimi – 9 m

tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności, oznaczone na rysunku planu symbolem 1M/U
Przeznaczenie podstawowe: <ul style="list-style-type: none"> ▪ zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna ▪ usługi nieuciążliwe
Intensywność zabudowy: <ul style="list-style-type: none"> ▪ minimalna – 0,1 ▪ maksymalna – 2,0
Powierzchnia zabudowy: maksymalnie 60% powierzchni działki budowlanej
Powierzchnia biologicznie czynna: minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej
Maksymalna wysokość budynków: <ul style="list-style-type: none"> ▪ z dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi – 12 m ▪ z dachami płaskimi – 9 m

Zasady kształtowania ładu przestrzennego



W granicach strefy „B” – pośredniej ochrony konserwatorskiej obowiązuje dostosowanie nowej zabudowy do istniejącej historycznej zabudowy w zakresie stosowanych materiałów wykończeniowych tj. tynku w kolorze naturalnym, cegły, ceglastej, brązowej dachówki ceramicznej.

Dla terenu **1M** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (budynki mogą być realizowane wyłącznie jako wolno stojące i bliźniacze) i wielorodzinnej (budynki mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne), oraz dla terenu **6MN/U** – zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (budynki mogą być realizowane wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze), ustalono:

- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych stosowanie, odpowiadających w systemie NCS, barw o oznaczeniu: S 0502-R50B, S 1002-R50B, S 1502-R50B, S 2502-R, S 4502-R, S 0500-N, S 1000-N, S 1500-N, S 2000-N, S 0502-Y, S 1002-Y, S 1502-Y, S 1502-Y, S 0505-Y20R, S 1005-Y20R, S 2005-Y20R, S 0502-R, S 1002-R, S 1502-R, S 2502-R, S 1502-G, S 2502-G;
- stosowanie innych odcieni niż wymienione w pkt 1, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynku, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 20% powierzchni całej elewacji;
- stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw brązowej, ceglastej dachówki ceramicznej.

Dla terenów: **1MN/U**, **3MN/U**, **5MN/U** – zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności (budynki mogą być realizowane wyłącznie jako wolno stojące lub bliźniacze), ustalono:

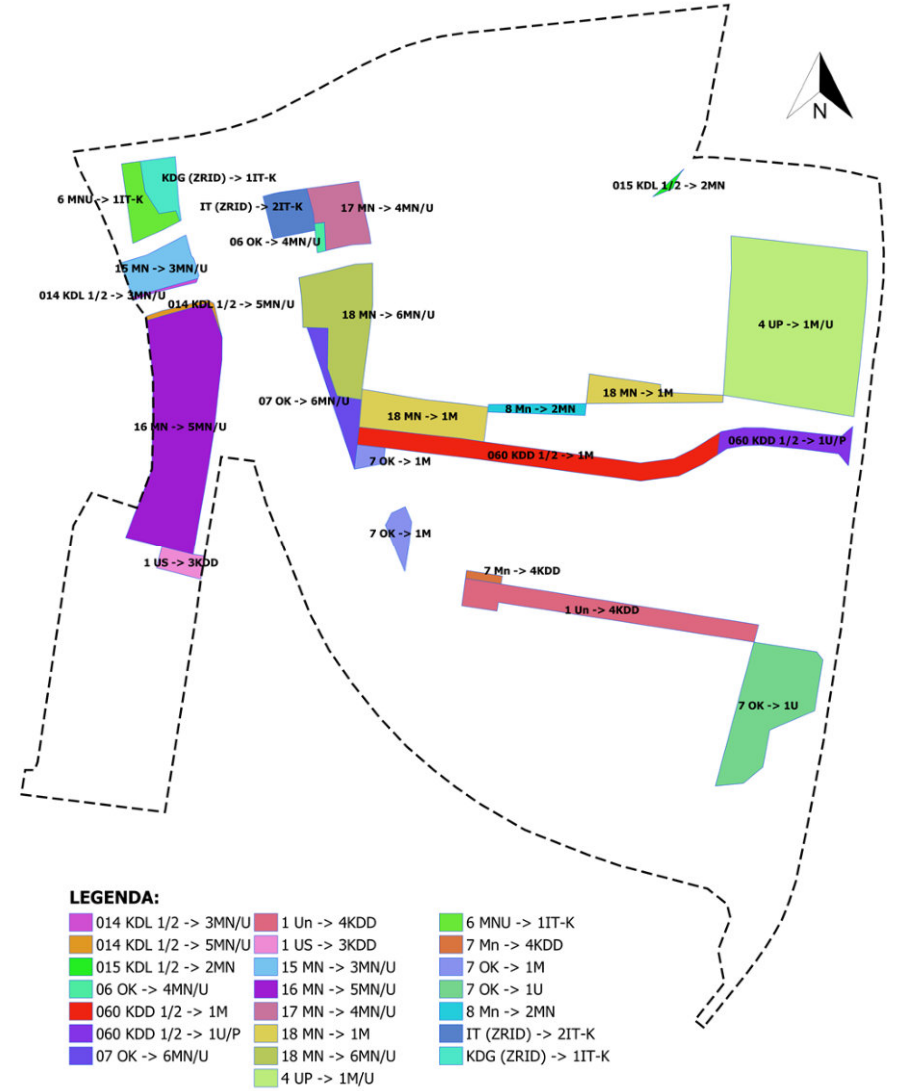
- stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni elewacji) stosowania barw o niskich stopniach nasycenia;
- stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw – ceglastej, brązowej, grafitowej, szarej.

Dla terenu **1U** – zabudowy usługowej oraz terenu **1US** – sportu i rekreacji, ustalono:

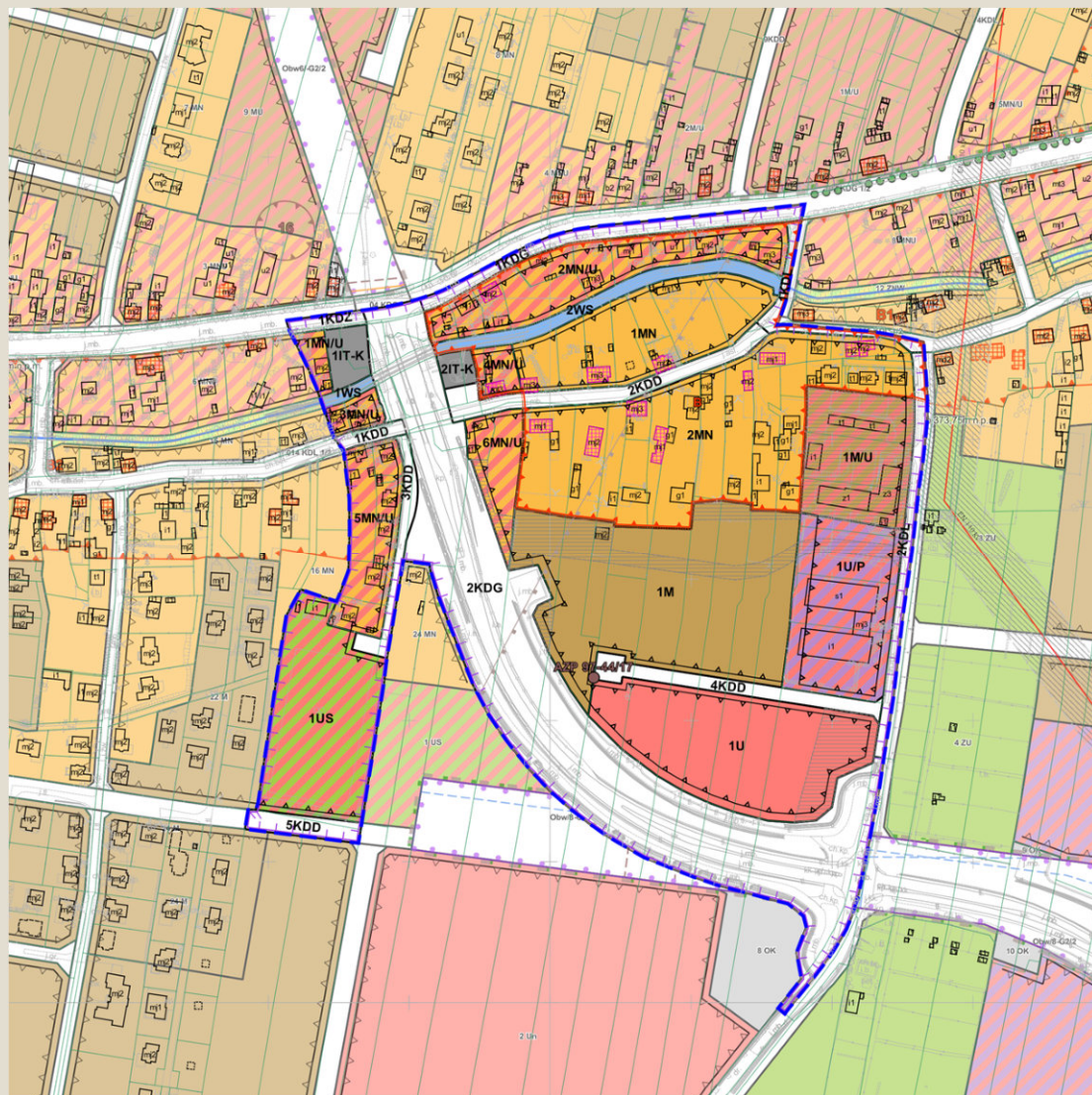
- dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych dla elewacji stosowanie odpowiadających w systemie NCS, barw o oznaczeniu: S 1502-G, S 2502-G, S 1002-R, S 1502-R, S 3502-R, S 7502-R, S 5502-R;
- stosowanie innych odcieni niż wymienione w pkt 1, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynków, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, nieprzekraczających 20% powierzchni całej elewacji;
- stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw grafitowej, szarej.

Obowiązujący plan – wprowadzone zmiany w projekcie planu

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC DĄSZYŃSKIEGO, WÓJTOWSKIEJ, KU DOŁOWI I ORKANA – ETAP I



Projekt planu na tle obowiązujących planów







Legenda – projekt planu

LEGENDA

Ustalenia planu:

-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej
-  obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
-  stanowiska archeologiczne
-  strefy opłaty planistycznej
-  MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
-  M - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej
-  MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
-  M/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności
-  U - tereny zabudowy usługowej
-  U/P - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
-  US - tereny sportu i rekreacji
-  WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
-  IT-K - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja
-  KDG - tereny dróg głównych
-  KDZ - tereny dróg zbiorczych
-  KDL - tereny dróg lokalnych
-  KDD - tereny dróg dojazdowych

Oznaczenia informacyjne:

-  cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 "Gliwice"
-  na części obszaru planu obowiązują nieprzekraczalne wysokości obiektów budowlanych określone w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice
-  cały obszar planu znajduje się w strefie do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk
-  cały obszar planu położony jest w zasięgu strefy ochronnej terenu zamkniętego (kompleks nr 3703)