

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

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

pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnic 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

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

drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnic 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

24 marca 2023 roku

nieprzekraczalny termin składania uwag do wyłożonego projektu planu

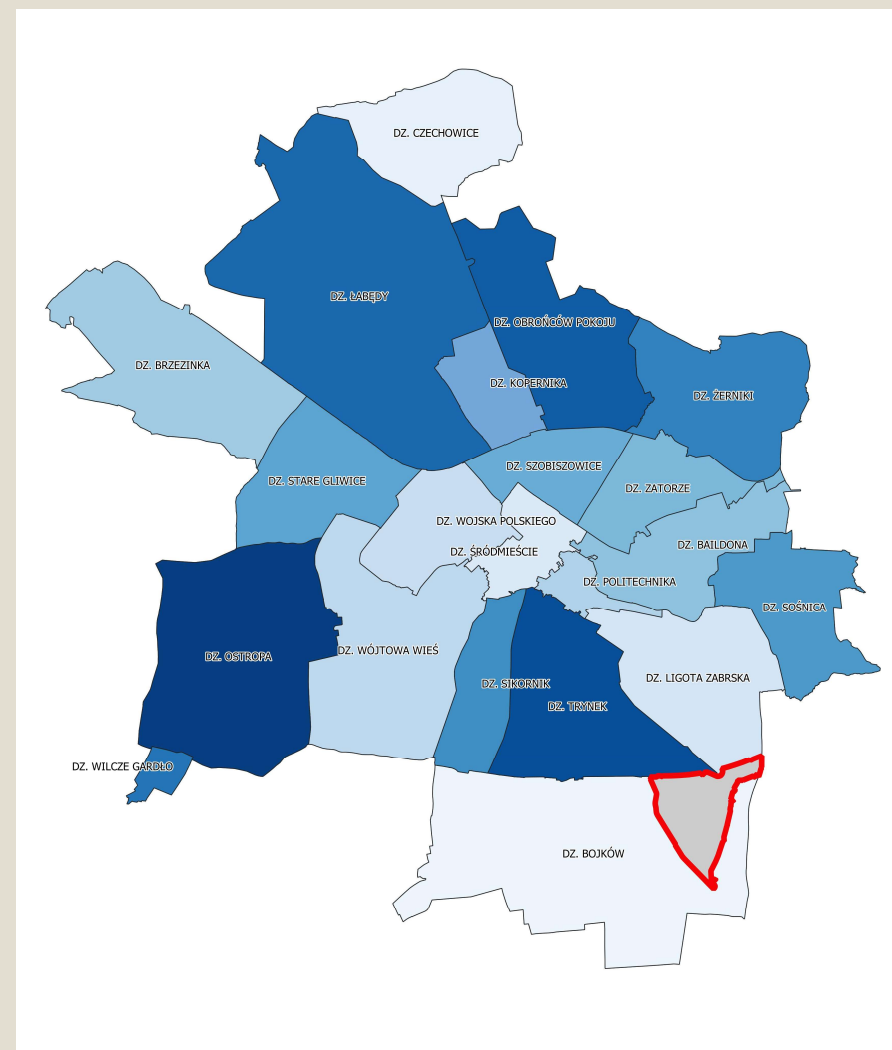
maj/czerwiec 2023 roku

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:

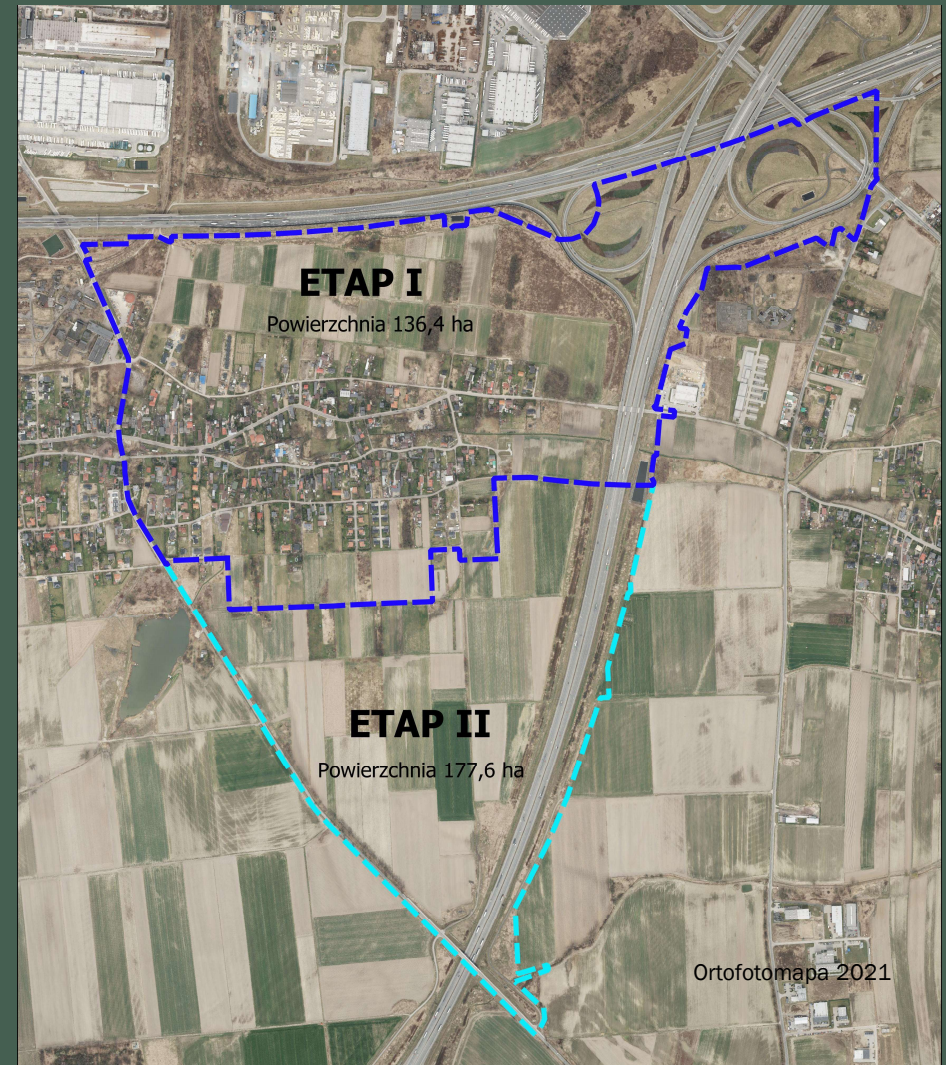
- zmiany przeznaczenia działki z terenów rolnych na tereny mieszkaniowe – 5 wniosków,
- zmiany przeznaczenia działki z terenów zieleni na tereny mieszkaniowo-usługowe – 2 wnioski
- zmiany przeznaczenia działki z terenów rolnych na tereny usługowo-produkcyjne – 4 wnioski
- zmiany przeznaczenia działki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



Ortofotomapa 2021

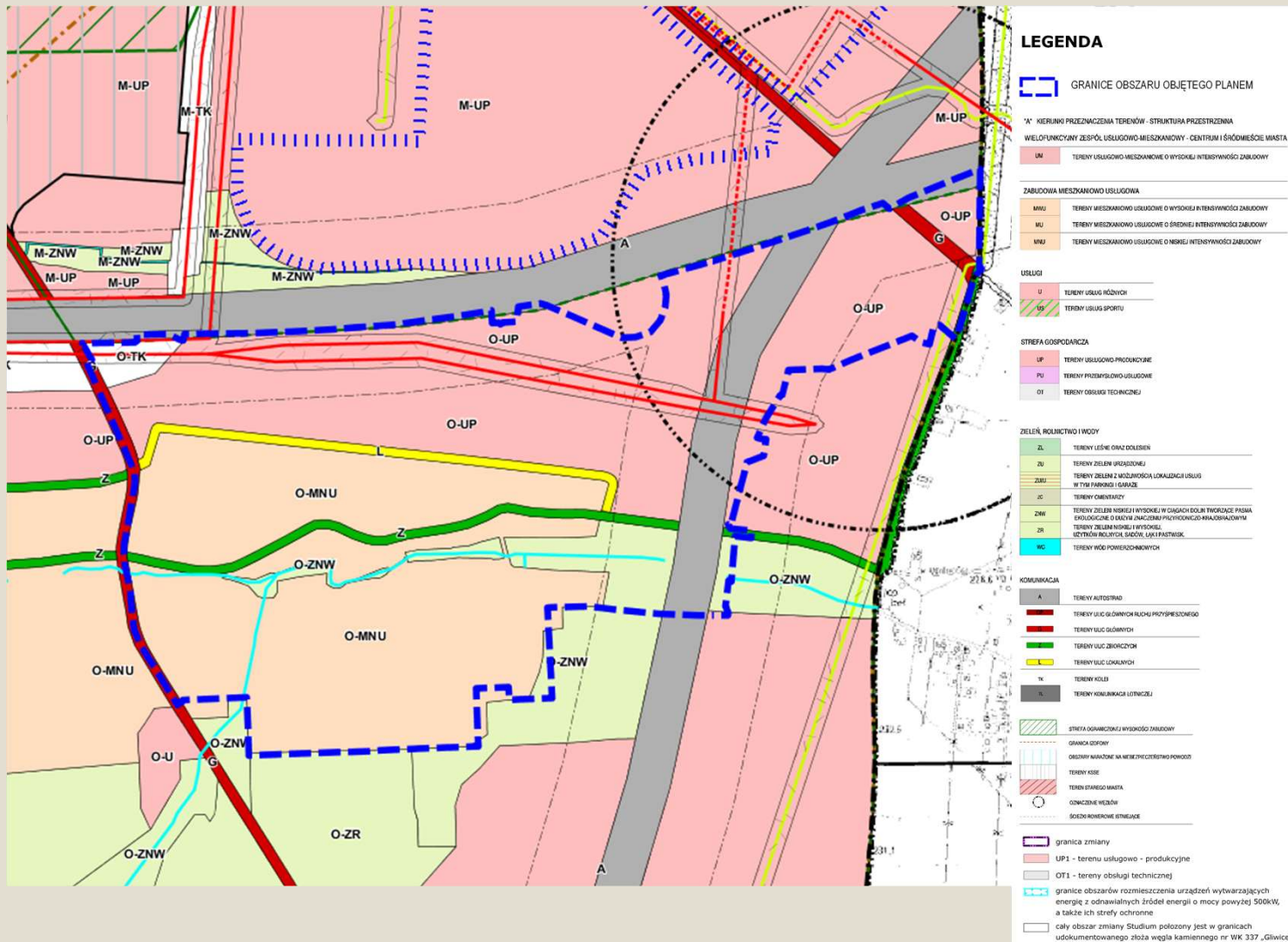
Granice przystąpienia do sporządzenia mpzp z podziałem na etap I oraz II

- 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



Granice planu na tle Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA OBSZARU OBEJMIAJĄCEGO CZĘŚĆ DZIELNICZY BOJKÓW POŁOŻONĄ POMIĘDZY UL. BOJKOWSKĄ A AUTOSTRADAMI A1 I A4 – ETAP I



Studium wskazuje przedmiotowy obszar jako

- 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, sadow, 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 m²,
- 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:

- nieuciążliwa produkcja, magazyny, bazy i składy, zgrupowania małych przedsiębiorstw handlowo- usługowo-produkcyjnych (w tym w obiektach restrukturyzowanych jednostek gospodarczych), handel hurtowy i giełdowy,
- centra logistyczne,
- tereny transportu samochodowego,
- węzły i inne urządzenia obsługi transportu pasażerskiego
- infrastruktura hotelowa
- infrastruktura gastronomiczna,
- stacje paliw wraz z zapleczem usługowym,
- obiekty biurowo-administracyjne, parki przemysłowe, biznesu i technologiczne,
- obiekty usług handlu
- tereny sprzedaży pojazdów i maszyn
- urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz urządzenia służące ochronie środowiska i zdrowia ludzi,
- drogi lokalne i dojazdowe, parkingi, garaże,
- pasy zieleni izolacyjnej.

oznaczonych symbolem O-ZNW:

- użytki zielone,
- zadrzewienia i niewielkie powierzchnie leśne,
- grunty rolne, w tym stawy hodowlane,
- wody płynące i stojące,
- urządzenia służące ochronie przeciwpowodziowej i ochronie środowiska (w tym utrzymanie i budowa zbiorników retencyjnych).

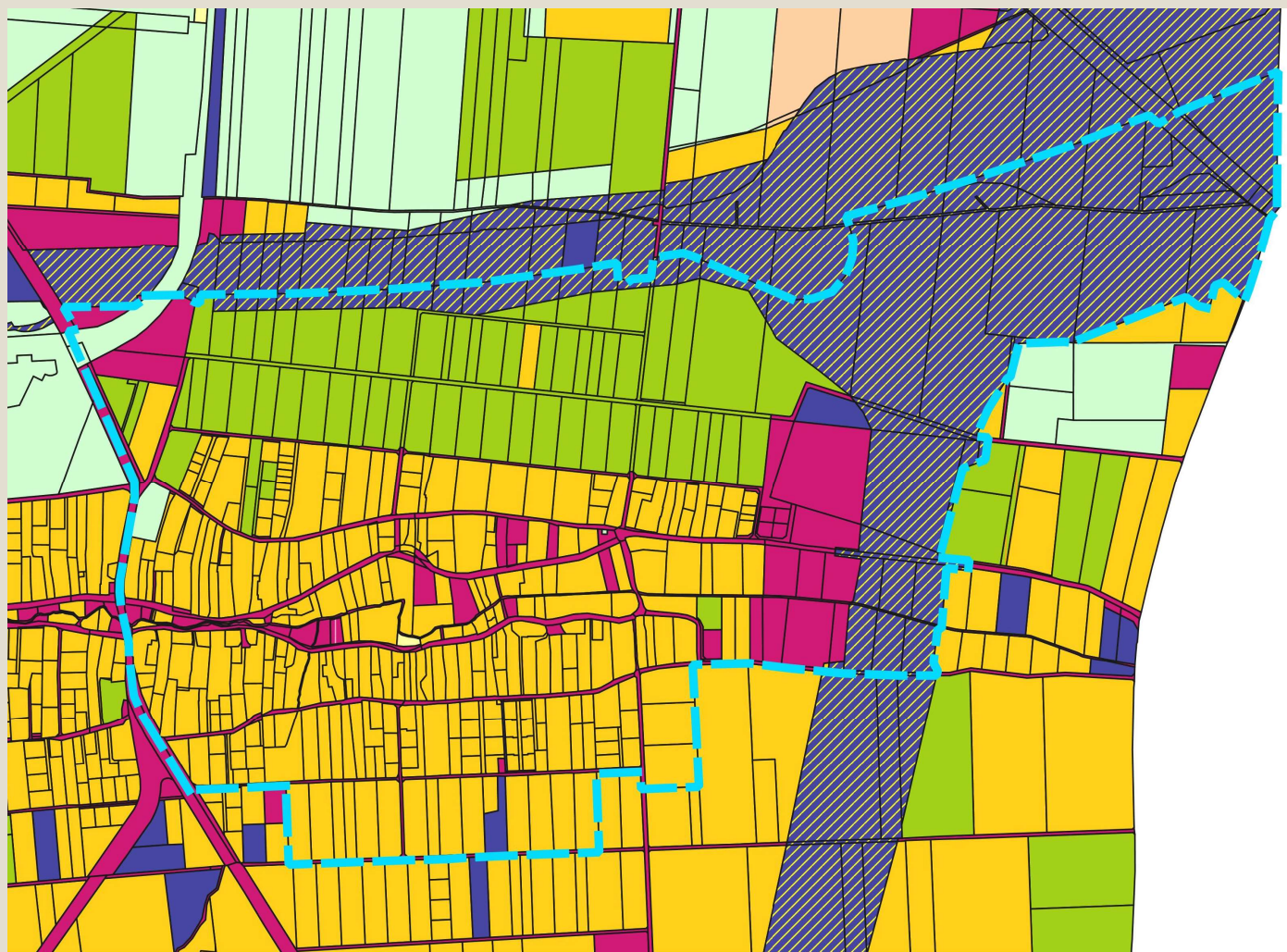
oznaczonych symbolem O-ZR:

- zieleni niska i wysoka, użytki rolne, sady, łąki i pastwiska.

oznaczonych symbolem O-TK:

- tereny transportu kolejowego wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi służącymi obsłudze towarowego i pasażerskiego transportu kolejowego,
- drogi, sieci, obiekty i urządzenia systemów infrastruktury technicznej oraz urządzenia związane z funkcjonowaniem obszaru kolejowego.

Granice opracowania projektu planu na tle struktury własności



Biorąc pod uwagę powierzchnię, działki objęte planem stanowią:

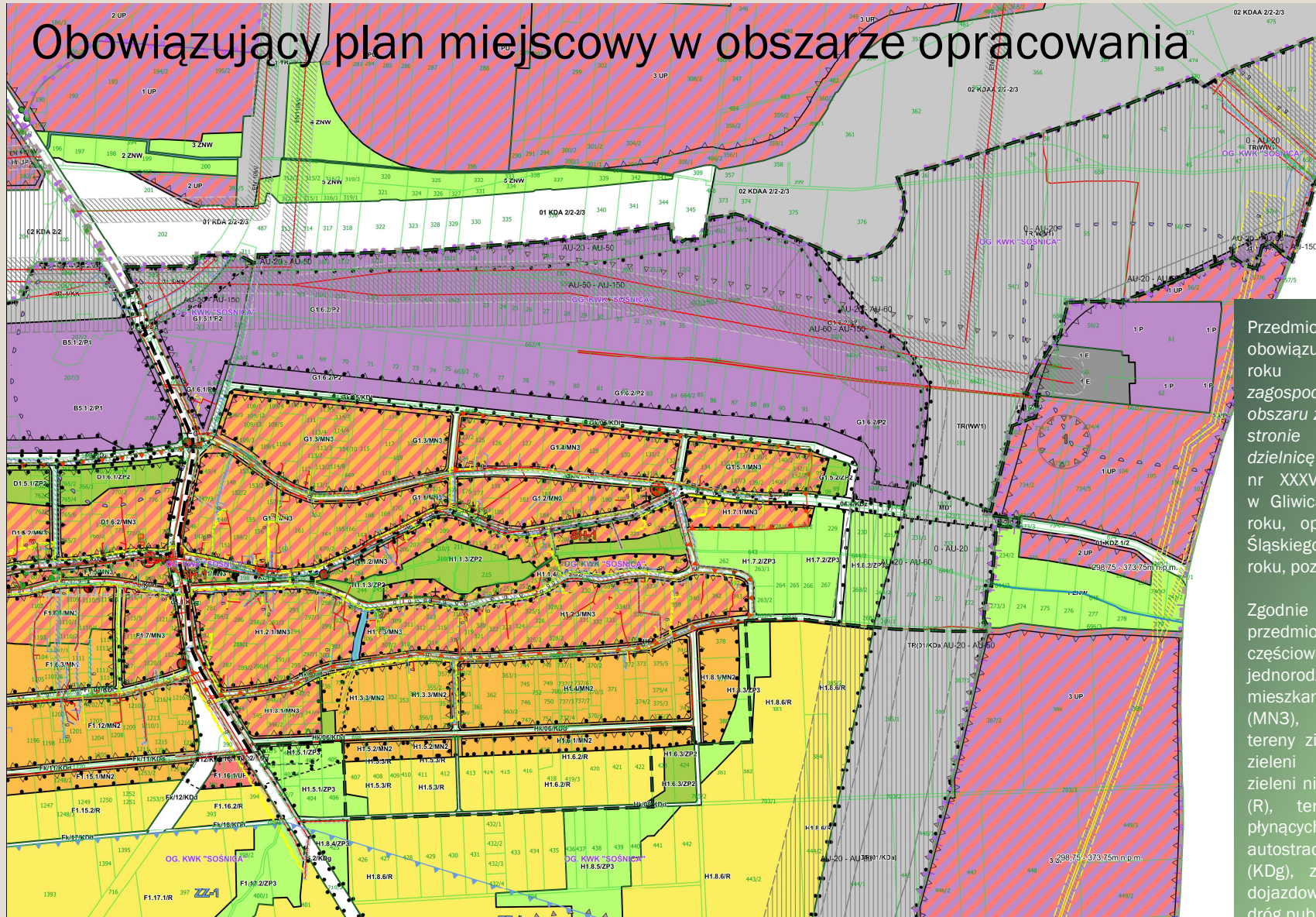
- w 38,7% - własność osób fizycznych
- w 26,8% - własność Skarbu Państwa w trwałym zarządzie GDDKiA
- w 20,3% - własność osób prawnych
- w 12,7% - własność gminy Gliwice
- w 0,8% - własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym instytucji
- w 0,7% - własność Skarbu Państwa

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

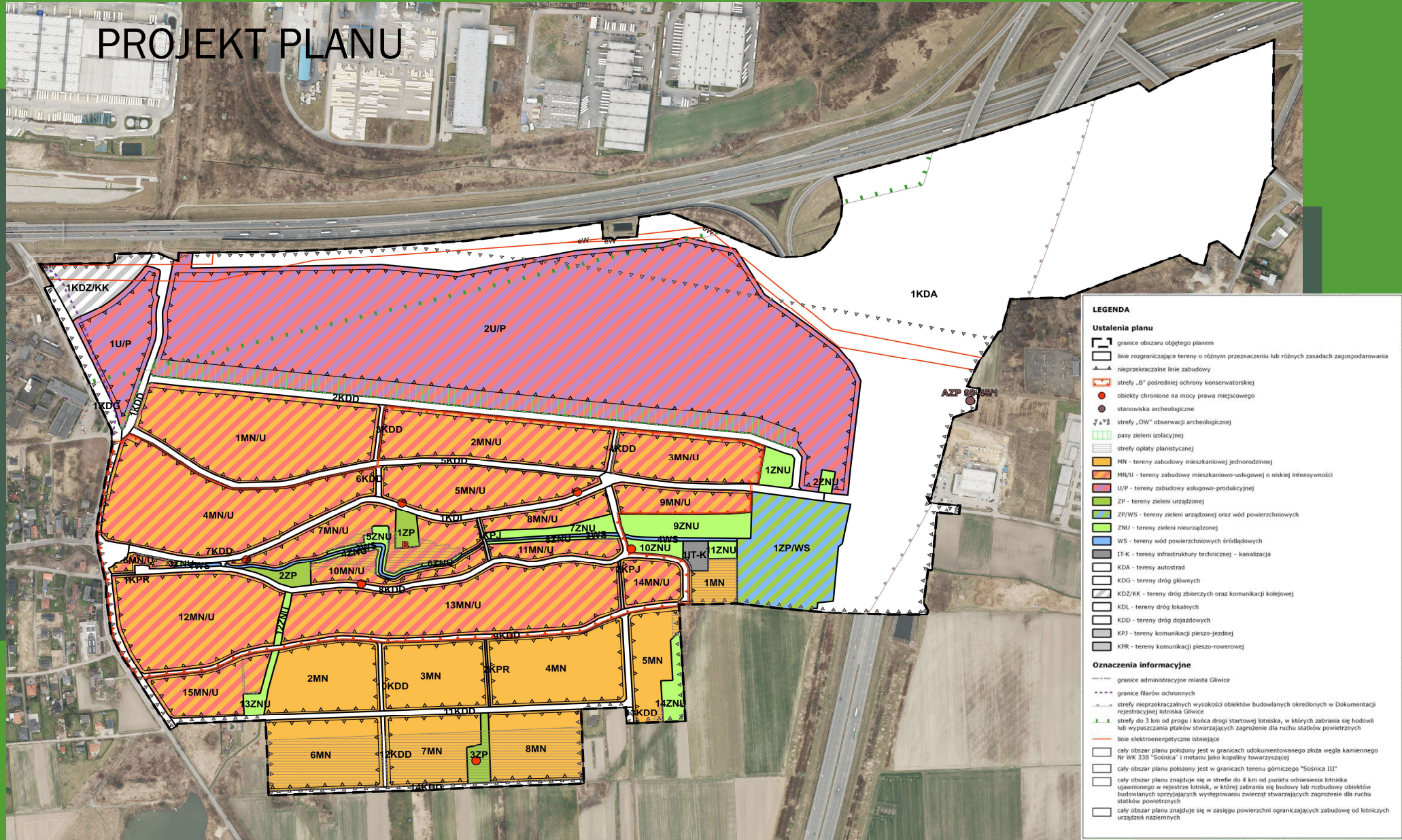


Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującym od dnia 10 marca 2006 roku miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla obszaru zlokalizowanego po południowej stronie autostrady A1, stanowiącego dzielnicę Bojków w Gliwicach (uchwała nr XXXVIII/963/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22 grudnia 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), dojazdowe (KDd), tereny komunikacji dróg publicznych pieszych (KDP3).

PROJEKT PLANU

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA OBSZARU OBEJMIAJĄCEGO CZĘŚĆ DZIELNICZY BOJKÓW POŁOŻONA POMIĘDZY UL. BOJKOWSKĄ A AUTOSTRADAMI A1 I A4 – 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 „OW” obserwacji archeologicznej
	paszy zieleni izolacyjnej
	strefy opłaty planistycznej
	MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
	U/P - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
	ZP - tereny zieleni urządzonej
	ZP/WS - tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych
	ZNU - tereny zieleni nieurządzonej
	WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
	IT-K - tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja
	KDA - tereny autostrad
	KDG - tereny dróg głównych
	KDZ/KK - tereny dróg zbiorczych oraz komunikacji kolejowej
	KDL - tereny dróg lokalnych
	KDD - tereny dróg dojazdowych
	KPJ - tereny komunikacji pieszo-jejdnej
	KPR - tereny komunikacji pieszo-rowerowej
Oznaczenia informacyjne	
	granice administracyjne miasta Gliwice
	granice filarów ochronnych
	strefy nieprzekraczalnych wysokości obiektów budowlanych określonych w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice
	strefy do 3 km od progu i końca drogi startowej lotniska, w których zabrania się hodowli lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych
	linie elektroenergetyczne istniejące
	cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego Nr WK 339 „Sołonica” i metanu jako kopaliną towarzyszącą
	cały obszar planu położony jest w granicach terenu górniczego „Sołonica III”
	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 znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotnisk urzędów nazimnych

Rozpatrzenie uwag

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

Uwagi złożone do projektu planu dotyczyły:

- przeznaczenia dz. nr 380, obręb Bojków Wschód, w całości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usunięcie oznaczenia zbiornika wodnego,
- zezwolenia na użytkowanie części dz. nr 418, obręb Bojków Wschód, jako roli pod nasadzenie warzyw i siew płodozmianów rolniczych,
- wprowadzenia zabudowy MN/n na południe od drogi polnej położonej na działce nr 702, obręb Bojków Wschód,
- zmiany przebiegu drogi 2KDD i wyznaczenie jej wyłącznie z wykorzystaniem części terenów oznaczonych symbolem 2U/P,
- przeznaczenia terenów przy buforze zieleni izolacyjnej pod rekreację,
- wykorzystania projektowanej na terenie 2U/P drogi wewnętrznej, na cele publiczne,
- odizolowania terenów inwestycyjnych od mieszkaniowych,
- ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy na terenach inwestycyjnych do 12m,
- dopuszczenia stonowanych kolorów elewacji oraz dachów,
- wykreślenia z projektu planu możliwości prowadzenia działalności produkcyjnej,
- ograniczenia wysokości budowli do wysokości budynków na terenie 2U/P,
- wyjaśnienia zapisów zawartych w prognozie oddziaływania na środowisko,
- wyznaczenia terenów pod lokalizację stacji transformatorowych S/nN,
- poszerzenia pasów drogowych lub wyznaczenia dodatkowych pasów terenu pod media,
- ustalenia rozwiązań umożliwiających wyznaczenie tras komunikacji zbiorowej,
- wyznaczenia minimalnych parametrów podziału nieruchomości,
- zwiększenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 15% do 30%, na terenach 1U/P i 2 U/P,
- określenia dopuszczalnej mocy zainstalowanej powyżej 500 kW dla odnawialnych źródeł energii,
- dopuszczenia stosowania na elewacjach materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła na powierzchni przekraczającej 20% powierzchni każdej elewacji,
- ujednolicenia zapisów oraz zawarcia definicji wyznaczenia wysokości obiektów zgodnej z zapisami Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- ustalenia zapisu dopuszczającego zmniejszenie szerokości pasa zieleni izolacyjnej z 30 m do 20 m w przypadku zastosowania środków kompensacyjnych,
- dopuszczenia maksymalnej wysokości budynków równej 15 m,
- wykluczenia z zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem, wymagań podziałów działki z przeznaczeniem pod drogi dojazdowe,
- zmiany maksymalnej wysokości obiektów budowlanych nie będących budynkami z 25 m na 30 m,
- zmiany, ustalonych dla terenu 1MN/U, parametrów zabudowy,
- dodania do zapisów planu postanowień, które wykluczają możliwość zagospodarowania i późniejszego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie w sposób, który mógłby skutkować obniżeniem ich wartości,

Zmiany wprowadzone w projekcie planu w wyniku uwzględnienia uwag

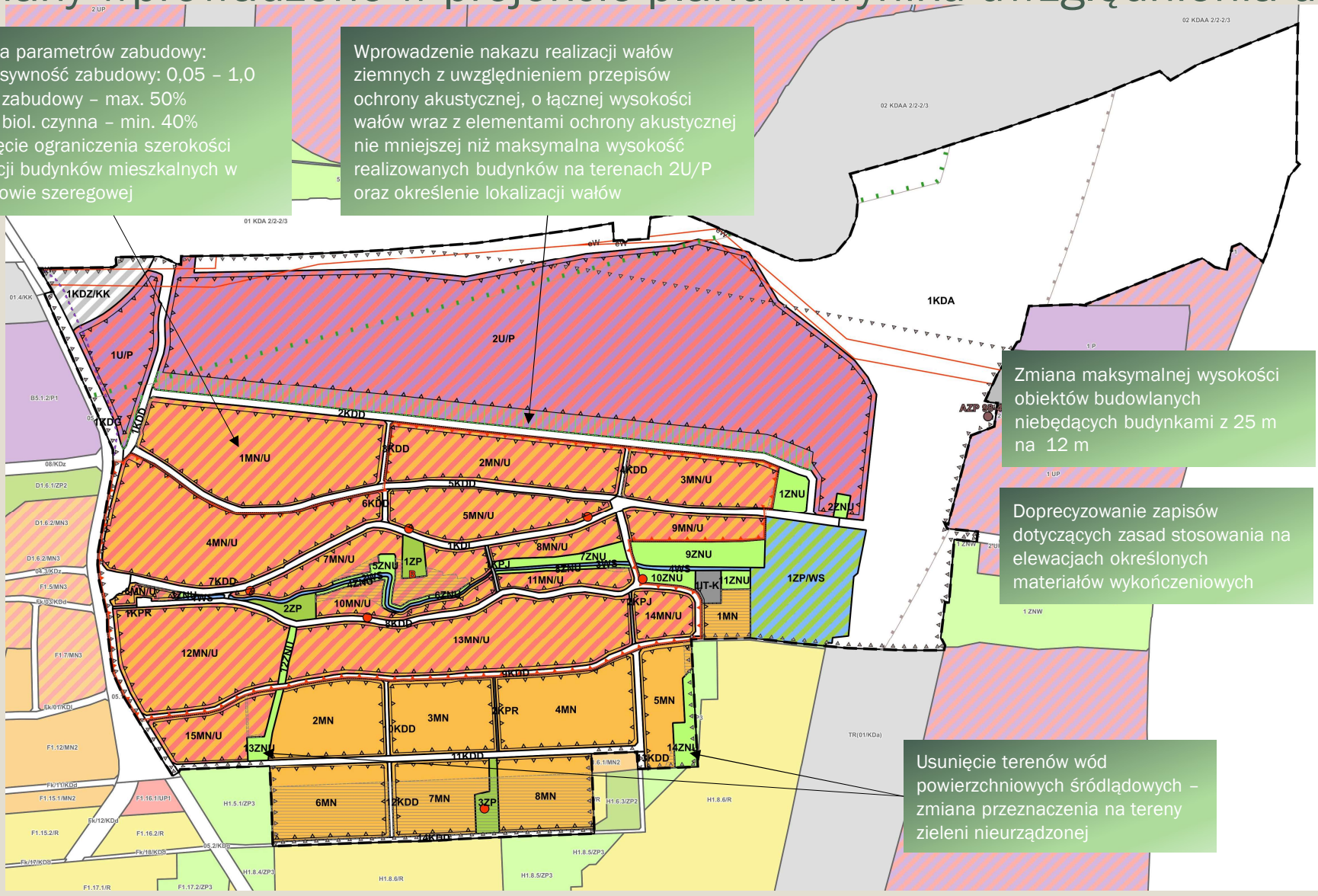
Zmiana parametrów zabudowy:
- intensywność zabudowy: 0,05 – 1,0
- pow. zabudowy – max. 50%
- pow. biol. czynna – min. 40%
Usunięcie ograniczenia szerokości elewacji budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej

Wprowadzenie nakazu realizacji wałów ziemnych z uwzględnieniem przepisów ochrony akustycznej, o łącznej wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków na terenach 2U/P oraz określenie lokalizacji wałów

Zmiana maksymalnej wysokości obiektów budowlanych niebędących budynkami z 25 m na 12 m

Doprecyzowanie zapisów dotyczących zasad stosowania na elewacjach określonych materiałów wykończeniowych

Usunięcie terenów wód powierzchniowych śródlądowych – zmiana przeznaczenia na tereny zieleni nieurządzonej



DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ