

**UCHWAŁA NR .../.../2026
RADY MIASTA GLIWICE**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice
dla obszaru położonego w rejonie ulic Bojkowskiej, Rzepakowej i autostrady A4 – etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 662), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXI/371/2026 Rady Miasta Gliwice z dnia 29 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Bojkowskiej, Rzepakowej i autostrady A4, na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miasta Gliwice

**stwierdza, że przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego miasta Gliwice
który został przyjęty uchwałą nr XXIII/410/2026 Rady Miasta Gliwice,
z dnia 23 kwietnia 2026 r., (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2026 r. poz. 2898)
i uchwala, co następuje:**

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony w południowej części miasta Gliwice, o powierzchni około 6,6 ha, którego granice określa rysunek planu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem z planu ogólnego miasta Gliwice, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 2.

3. Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej, w formie cyfrowej.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefy opłaty planistycznej;
- 5) numery i symbole klas przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne planu.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne (sanitarne, deszczowe, ogólnospławne), sieci elektroenergetyczne, sieci gazowe, sieci ciepłownicze oraz inne sieci wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także infrastrukturę telekomunikacyjną;
- 2) **klasach przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć klasy, o których mowa w załączniku nr 1, w części II rozporządzenia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

- 3) **magazynie otwartym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany pozbawiony ścian służący do przechowywania lub magazynowania substancji lub materiałów;
- 4) **magazynie półotwartym** – należy przez to rozumieć obiekt budowlany służący do przechowywania lub magazynowania substancji lub materiałów, składający się z dachu i od jednej do trzech ścian;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków z wyłączeniem:
 - a) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń oraz wejść, wjazdów i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,
 - b) podjazdów dla osób z niepełnosprawnościami, schodów zewnętrznych,
 - c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części, istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę;
- 6) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;
- 7) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte łącznie w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 8) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę – ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, tras rowerowych, zieleni i wód powierzchniowych – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu, dopuszczone – odpowiednio jak w przeznaczeniu terenu – na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu;
- 10) **przeznaczeniu wykluczonym** – należy przez to rozumieć takie klasy przeznaczenia terenu z poziomu drugiego lub trzeciego, których realizacji zakazuje się na danym terenie w ramach przeznaczenia lub przeznaczenia uzupełniającego;
- 11) **teren** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 12) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć stanowiska urządzone na powierzchni terenu, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów;
- 13) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, po którym mogą poruszać się rowery;
- 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice.

§ 4. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów i ich symbole:

- 1) U-PS-KKK – teren usług lub składów i magazynów lub komunikacji kolejowej;
- 2) KDG – teren drogi głównej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. W obszarze planu ustala się:

- 1) **zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:**
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg,
 - c) wydobywania kopalin;
- 2) **zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.**

2. W obszarze planu ustala się zakaz przechowywania lub magazynowania substancji lub materiałów powodujących pylenie w magazynach otwartych lub półotwartych.

3. W obszarze planu ustala się:

- 1) nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;
- 2) zakaz wprowadzania roślin należących do gatunków inwazyjnych obcych;
- 3) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją.

4. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami.

5. W zakresie ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 10 ust. 8.

6. Ustala się zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodującego zanieczyszczenie powierzchni ziemi lub wód podziemnych.

Rozdział 3.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych

§ 6. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 338 Sośnica i metanu jako kopaliny towarzyszącej;
- 2) terenu górniczego Sośnica III.

2. W przypadku realizacji ustaleń planu na terenie górniczym „Sośnica III” należy uwzględnić przewidywane czynniki geologiczno-górnicze, dotyczące prognozowanych skutków eksploatacji górniczej.

3. Na części obszaru planu, zgodnie z rysunkiem planu, znajduje się filar ochronny w granicach którego obowiązuje ochrona obiektów, budowli i innych elementów istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 7. 1. Cały obszar planu znajduje się w strefie nieprzekraczalnych wysokości obiektów budowlanych określonych w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice.

2. Wskazane w ust. 1 ograniczenie wysokości obejmuje również urządzenia umieszczone na obiektach.

3. 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.

4. Cały obszar planu znajduje się w strefie do 3 km od progu i końca drogi startowej lotniska, w której zabrania się hodowli lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

5. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny nr 4083), zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 8. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów działu III, rozdziału 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 800 m² dla terenów U-PS-KKK;

- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 30 m dla terenów U-PS-KKK;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 9. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę główną (KDG) – ul. Bojkowską.

2. Dopuszcza się niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne.
3. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 16.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Nakazuje się sytuowanie pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i 4.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
- 2) ustala się zapewnienie zaopatrzenia przeciwpożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej;
- 2) nakazuje się podczyszczanie ścieków przemysłowych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie, retencję wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, wód lub urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi, nadmiaru wód, których zagospodarowanie zgodnie z pkt 1 nie było możliwe;
- 3) w przypadku braku technicznych możliwości zagospodarowania wód opadowych i roztopowych zgodnie z pkt 1 dopuszcza się ich odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej, wód lub urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie melioracji:

- 1) zakazuje się likwidacji urządzeń melioracji wodnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu urządzeń melioracji wodnych pod warunkiem utrzymania funkcji nawadniającej lub odwadniającej.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie z odnawialnych źródeł energii;
- 3) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego lub średniego napięcia nakazuje się wykonanie ich jako kablowych podziemnych, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych;
- 4) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia dopuszcza się ich wykonanie jako napowietrznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) w przypadku braku obowiązku podłączenia do sieci ciepłowniczej określonego w przepisach odrębnych dopuszcza się zaopatrzenie z:
 - a) odnawialnych źródeł energii,
 - b) ogrzewania elektrycznego,
 - c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,
 - d) podłączenia do sieci gazowej,
 - e) kotłowni gazowych z indywidualnych lub lokalnych zbiorników gazu,
 - f) kotłowni olejowych w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci gazowej,
 - g) indywidualnych wysokosprawnych automatycznych urządzeń grzewczych na paliwa stałe biomasowe i z automatycznym załadunkiem paliwa,
 - h) ciepła odpadowego instalacji przemysłowych.

9. W zakresie telekomunikacji dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu.

Rozdział 8.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 11. 1. W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów:

- 1) nakazuje się stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni każdej elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dla elewacji z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła dopuszcza się stosowanie ich w kolorach dla nich naturalnych;
- 3) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych palety odcieni: czerwieni, brązu i szarości.

2. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających wartości określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

3. W przypadku działki budowlanej zabudowanej w dniu wejścia w życie planu wyłącznie budynkami o funkcji niezgodnej z przeznaczeniem lub przeznaczeniem uzupełniającym dopuszcza się przebudowę, a także rozbudowę i nadbudowę tych budynków, przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w planie dla terenu, na którym się znajdują.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 12. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, dopuszcza się:

- 1) zieleni;
- 2) infrastrukturę techniczną;
- 3) trasy rowerowe;
- 4) ciągi piesze.

§ 13. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 15 m, z zastrzeżeniem § 7 ust. 1 i 2 oraz z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.

§ 14. 1. W zakresie stanowisk postojowych nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego;
- 2) 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych dla budynków służących zarządzaniu, eksploatacji i utrzymaniu linii kolejowej oraz przewozowi osób i rzeczy, obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, ale niemniej niż 2 stanowiska.

2. Nakazuje się realizację stanowisk postojowych w formie terenowych stanowisk postojowych o nawierzchni przepuszczalnej dla wód opadowych, z wyłączeniem stanowisk o których mowa w ust. 4, lub w formie garaży.

3. Nakazuje się sytuowanie stanowisk postojowych na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

4. W ramach ogólnodostępnych stanowisk postojowych liczących więcej niż 10 stanowisk nakazuje się zapewnienie co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Ustala się, że wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1 i 4, zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

§ 15. 1. Wyznacza się teren **1U-PS-KKK**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie:

- a) teren usług,
- b) teren składów i magazynów,
- c) teren komunikacji kolejowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren produkcji energii;

3) przeznaczenie wykluczone:

- a) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
- b) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
- c) teren usług nauki,
- d) teren usług edukacji,
- e) teren usług kultu religijnego,
- f) teren usług bezpieczeństwa i porządku publicznego,
- g) teren elektrowni wiatrowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) w ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację budynków, budowli i urządzeń służących zarządzaniu, eksploatacji i utrzymaniu linii kolejowej oraz przewozowi osób i rzeczy, a także sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, w tym telekomunikacyjnej, realizowanych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń stanowiących całość techniczno-użytkową służącą do wytwarzania biogazu, biogazu rolniczego, biometanu w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01,
- b) maksymalna – 1,0;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 16. 1. Wyznacza się teren **1KDG**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie – teren drogi głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji kolejowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującego się w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu).

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej

§ 17. Dla terenów, na których wartość nieruchomości wzrosła w wyniku uchwalenia planu, oznaczonych graficznie na rysunku planu jako strefy opłaty planistycznej, ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .../.../2026

Rady Miasta Gliwice

z dnia 2026 r.

Zalacznik2.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi częściową realizację uchwały nr XXI/371/2026 Rady Miasta Gliwice z dnia 29 stycznia 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Bojkowskiej, Rzepakowej i autostrady A4.

Na ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu miejscowego złożono również wnioski dotyczące zmiany przeznaczenia terenów położonych poza granicami opracowania. Ponieważ wnioski uznano za zasadne, konieczne jest rozszerzenie granic opracowania planu co wiąże się z podjęciem kolejnej uchwały. Dlatego też procedurę planistyczną podzielono na dwa etapy. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Bojkowskiej, Rzepakowej i autostrady A4 – etap I, o powierzchni ok. 6,6 ha procedowany przedmiotową uchwałą obejmuje fragment terenów kopalni Sośnica – szyb Bojków.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków” położoną pomiędzy ulicami Knurowską, Bojkowską i autostradą A4 – etap I, przyjęty uchwałą nr XI/196/2025 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 marca 2025 r. (Dz. Urz. Woj. Śl. z 2025 r., poz. 2080).

Sporządzony projekt planu po uchwaleniu i wejściu w życie spowoduje utratę ważności części dotychczas obowiązującego planu miejscowego.

Celem sporządzenia nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wskazanego wyżej obszaru jest ustalenie przeznaczenia i nowych zasad zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający racjonalne wykorzystanie terenu i jednocześnie realizację nowych funkcji.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538).

1. Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ww. ustawy, polegające na uwzględnieniu:

1) *wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w Zasadach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (rozdział 8), a także w ustaleniach ogólnych i szczegółowych oraz na załączniku graficznym; na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach w których dopuszczono zabudowę ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy; ustalono szczegółowo parametry zabudowy takie jak: maksymalna wysokość budynków, nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej;

1a) *potrzeb zrównoważonego rozwoju* – zostały spełnione poprzez przemyślaną lokalizację inwestycji, zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu się zabudowy oraz ograniczanie konfliktów między różnymi użytkownikami przestrzeni;

2) *walorów architektonicznych i krajobrazowych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w ustaleniach ogólnych § 5, a także w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

3) *wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszania podatności na zmiany klimatu* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 5 i § 6 uchwały; jednocześnie ze względu na położenie obszaru w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. z Dz.U. z 2024 r. poz. 82) nie zastosowano przepisów dotyczących ograniczania przeznaczania gruntów na cele nierolnicze; grunty leśne nie występują w granicach opracowania;

4) *wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej* – nie wprowadzono regulacji dotyczących ww. wymagań ze względu na brak takiego dziedzictwa, zabytków i dóbr kultury na obszarze opracowania planu;

5) *wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami* – zostały spełnione między innymi poprzez: zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych

awarii, zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodującego zanieczyszczenie powierzchni ziemi lub wód podziemnych, wprowadzenie ograniczeń dotyczących zasad zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiających prawidłową dostępność terenów dla osób ze szczególnymi potrzebami;

6) *walorów ekonomicznych przestrzeni* – zostały spełnione poprzez przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego miasta Gliwice, i ustalenie parametrów zabudowy racjonalnych z punktu widzenia przyszłego zagospodarowania terenu; ponadto dla terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu miejscowego, ustalono stawkę służącą do naliczenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości – środki uzyskane z tytułu ww. opłaty będą stanowić dochód własny gminy;

7) *prawa własności* – zostały spełnione poprzez maksymalne wykorzystanie nieruchomości gminnych pod inwestycje celu publicznego; ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) *potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa* – zostały spełnione poprzez uzyskanie uzgodnień od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, wskazujących na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

9) *potrzeb interesu publicznego* – zostały spełnione poprzez wyznaczenie w planie oraz wskazanie w §16 obszarów przeznaczonych na cele publiczne – drogi publiczne; ponadto w planie miejscowym zapewniono ciągłość i spójność systemu komunikacji;

10) *potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 10 uchwały; w planie nie wprowadzono ograniczeń dotyczących inwestycji mających na celu rozwój sieci szerokopasmowej, tak aby inwestycje te mogły być realizowane, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) *zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej* – zostały spełnione poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego; na umieszczone w dniu 5 lutego 2026 r. ogłoszenie (prasa, tablica ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gliwicach, tablica ogłoszeń Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego, strona internetowa gminy) o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w ustawowym terminie wpłynęło 17 wniosków, z czego 10 dotyczyło etapu pierwszego (art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym), które zostały uwzględnione, częściowo uwzględnione lub nieuwzględnione; projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w trakcie konsultacji społecznych w Biuletynie Informacji Publicznej; udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony również poprzez wyznaczenie dyżuru projektanta oraz zorganizowanie spotkania otwartego; na spotkanie nie zgłosił się nikt zainteresowany;

12) *zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych* – zostały spełnione poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego;

13) *potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności* – zostały spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 10 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz § 5 ust. 6 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem;

14) *potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska* – zostały spełnione poprzez zapisy planu zawarte w § 5 ust. 1 pkt 2;

15) *potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej* – nie wprowadzono regulacji dotyczących ww. wymagań.

2. Wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że: „Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne” – zostały spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego.

Na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania na środowisko, w której dokonano oceny wpływu ustaleń planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa oraz określono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

3. Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego* – zostały spełnione poprzez przypisanie w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej, zgodnej z rozporządzeniem; rozmieszczenie określonych w planie funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było sąsiedztwem i klasą techniczną istniejącego układu drogowego, tak aby zapewnić optymalne wykorzystanie dróg, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy;

2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu* – nie wprowadzono regulacji ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru opracowania planu zabudowy mieszkaniowej;

3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów* – zostały spełnione poprzez wprowadzone w § 12 uchwały dopuszczenia realizacji takich rozwiązań;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej* – zostały spełnione poprzez wyznaczenie terenów usług, składów i magazynów oraz komunikacji kolejowej na istniejących terenach usługowo-przemysłowych co pozwala na efektywne wykorzystanie istniejącej infrastruktury drogowej i kolejowej.

4. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania:

1) Uchwała w sprawie przystąpienia do sporządzenia przedmiotowego projektu planu została podjęta w czasie obowiązywania „Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych”, w której przeanalizowano zmiany w latach 2018–2024. Na podstawie wniosków wynikających z ww. analizy 21 marca 2024 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę nr LV/1161/2024 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w której nie został ujęty obowiązujący na przedmiotowym terenie plan miejscowy, gdyż został on uchwalony po 2024 r. Jednocześnie z wniosków przedmiotowej analizy wynika, że istnieje możliwość prowadzenia zmian punktowych które powinny być realizowane sukcesywnie, w miarę potrzeb i możliwości;

2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ustalenia zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania poprzez zapisy ustalające parametry obiektów budowlanych, które uwzględniają przepisy z zakresu budownictwa minimalizujące bariery architektoniczne i umożliwiające oraz ułatwiające dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami. Wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą podjazdów dla niepełnosprawnych. Na terenie planu określono dodatkowo obowiązek zapewnienia stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową. Ponadto, dopuszcza się lokalizację innych niż ustalone planem elementów układu komunikacyjnego.

Projekt planu uwzględnia także uniwersalne projektowanie poprzez zastosowanie techniki opisu i prezentacji graficznej w formie użytecznej dla wszystkich.

5. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Na podstawie analizy skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu należy stwierdzić, iż bilans wydatków i dochodów gminy jest dodatni, co wskazuje, że przekształcenia planistyczne wprowadzone w projekcie planu są opłacalne w ujęciu ekonomicznym.

Procedura formalnoprawna została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 538), zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz w zakresie przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z ustawą o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (t.j. Dz.U. z 2026 r. poz. 670).

Zgodnie z obowiązującym trybem formalnoprawnym, po uzyskaniu wymaganych opinii i uzgodnień, projekt został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 28 maja 2026 r. do 26 czerwca 2026 r. W wyznaczonym w ogłoszeniu o rozpoczęciu konsultacji społecznych terminie spotkania otwartego nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, tj. w dniu 10 czerwca 2026 r., nie zgłosił się nikt zainteresowany udziałem w spotkaniu. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 26 czerwca 2026 r. wpłynęła 1 uwaga do powyższego planu, która została uwzględniona przez Prezydenta Miasta Gliwice. Sposób uwzględnienia uwagi przez Prezydenta Miasta Gliwice nie spowodował konieczności ponowienia czynności (uzgodnień), o których mowa w art. 17 pkt 13 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W projekcie planu nie wyznaczono wskazanych w art. 15 ust. 2 pkt 4, 7 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu;

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu;

- obiektów oraz terenów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu;

- sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak przesłanek do ustalenia takiego zagospodarowania.

Uchwała nie zawiera załącznika dotyczącego rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ ustalenia planu nie powodują konieczności realizacji nowych inwestycji z tego zakresu w granicach jego opracowania.

W obszarze planu wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu: łączności publicznej, infrastruktury technicznej dróg publicznych oraz wydobywania kopalin.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z ustaleniami planu ogólnego miasta Gliwice (uchwała nr XXIII/410/2026 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 23 kwietnia 2026 r. opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śl. z 2026 r. poz. 2898), który dla terenów objętych projektem planu przewiduje m.in. teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, oraz teren usług, teren produkcji (35SI), teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren infrastruktury technicznej (118SK).

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój fragmentu dzielnicy, dla którego został opracowany.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Miasta w celu uchwalenia i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.