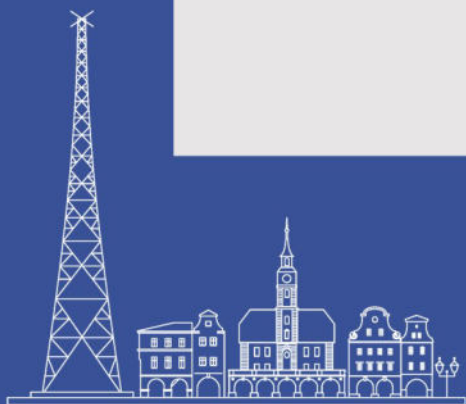


# PROJEKT

MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA  
GLIWICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC DASZYŃSKIEGO,  
STARA CEGIELNIA, ZIELONE WZGÓRZE, SŁONECZNE WZGÓRZE I ORKANA



REFERAT PRACOWNI URBANISTYCZNEJ  
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO  
URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

## Kalendarium prac:

### od lutego 2019 roku do października 2021 roku

- uchwała nr III/46/2019 Rady Miasta Gliwice z dnia 7 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulicy Daszyńskiego, Wójtowskiej, Ku Dołom i Orkana,
- uchwała nr XXX/624/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 7 października 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Daszyńskiego, Stara Cegielnia, Zielone Wzgórze i Słoneczne Wzgórze.

### 22 września – 22 października 2023 roku

uzgodnienia i opiniowanie projektu planu przez instytucje i organy

### 2 sierpnia – 1 października 2024 roku

ponowne uzgodnienia i opiniowanie projektu planu przez instytucje i organy

### 22 listopada – 20 grudnia 2024 roku

wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu w Urzędzie Miejskim w Gliwicach

### 27 listopada 2024 roku

termin dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami

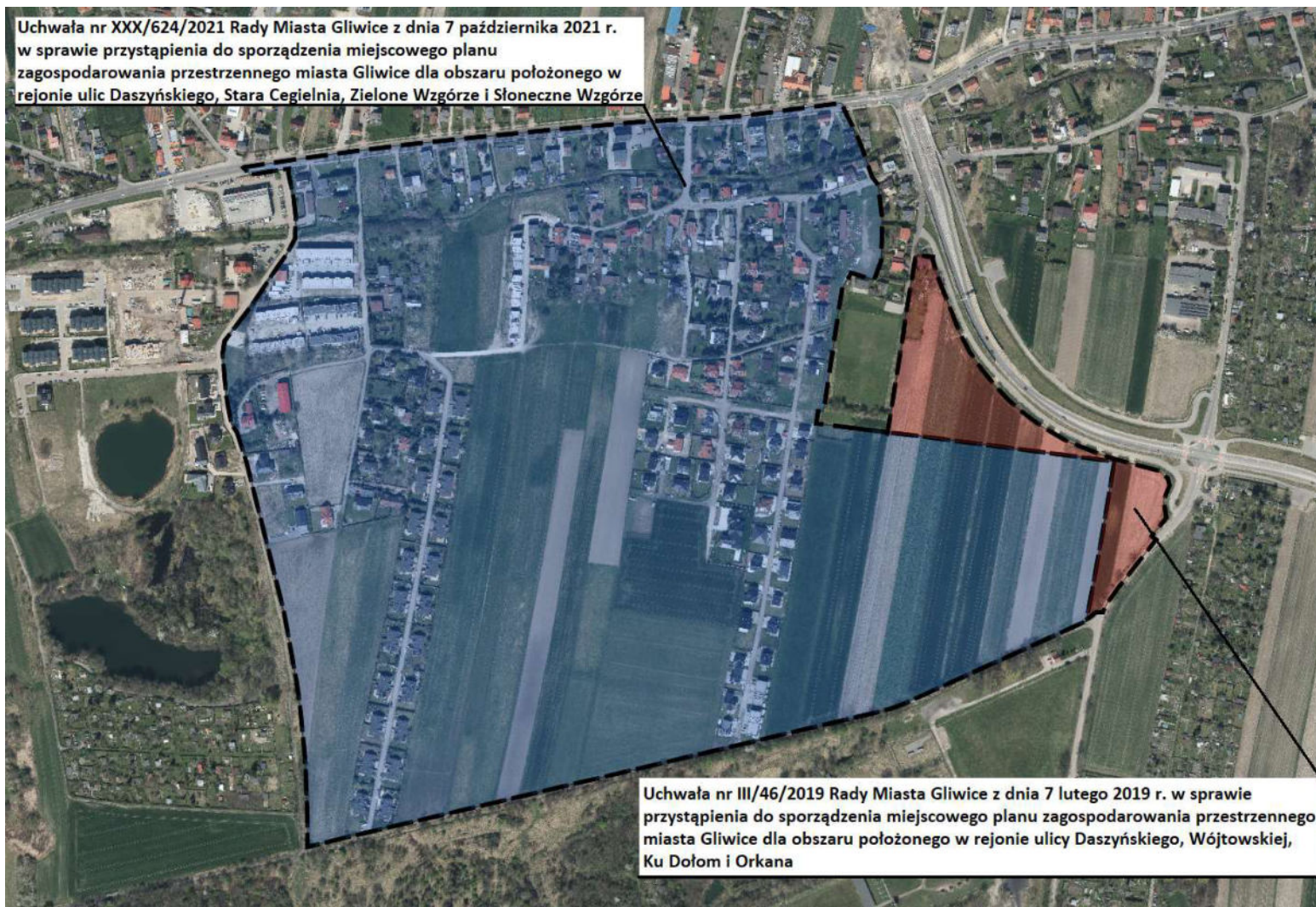
### 3 stycznia 2025 roku

termin składania uwag do wyłożonego projektu planu

### uchwalenie – I kwartał 2025 roku

przewidywany termin przedłożenia projektu uchwały Radzie Miasta

## Uchwały Rady Miasta Gliwice



## Lokalizacja obszaru objętego procedurą planistyczną

Obszar realizacji projektu planu położony jest w środkowo-zachodniej części miasta Gliwice, obejmuje część Dzielnicy Wójtowa Wieś oraz niewielki fragment Dzielnicy Ostropa.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 58,1 ha.



## Przyczyny przystąpienia do procedury planistycznej

Celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego jest:

- zaktualizowanie zapisów obecnie obowiązującego planu w dostosowaniu do aktualnych przepisów,
- wprowadzenie korekt wynikających z dokonanych zmian w przestrzeni,
- zweryfikowanie i doprecyzowanie ustaleń planu w sposób umożliwiający racjonalne wykorzystanie terenu,
- realizacja nowych funkcji,
- realizacja złożonych wniosków.

## Przyczyny przystąpienia do procedury planistycznej (złożone wnioski)



## Granice przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Obszar opracowania planu położony w środkowo-zachodniej części miasta Gliwice i znajduje się:

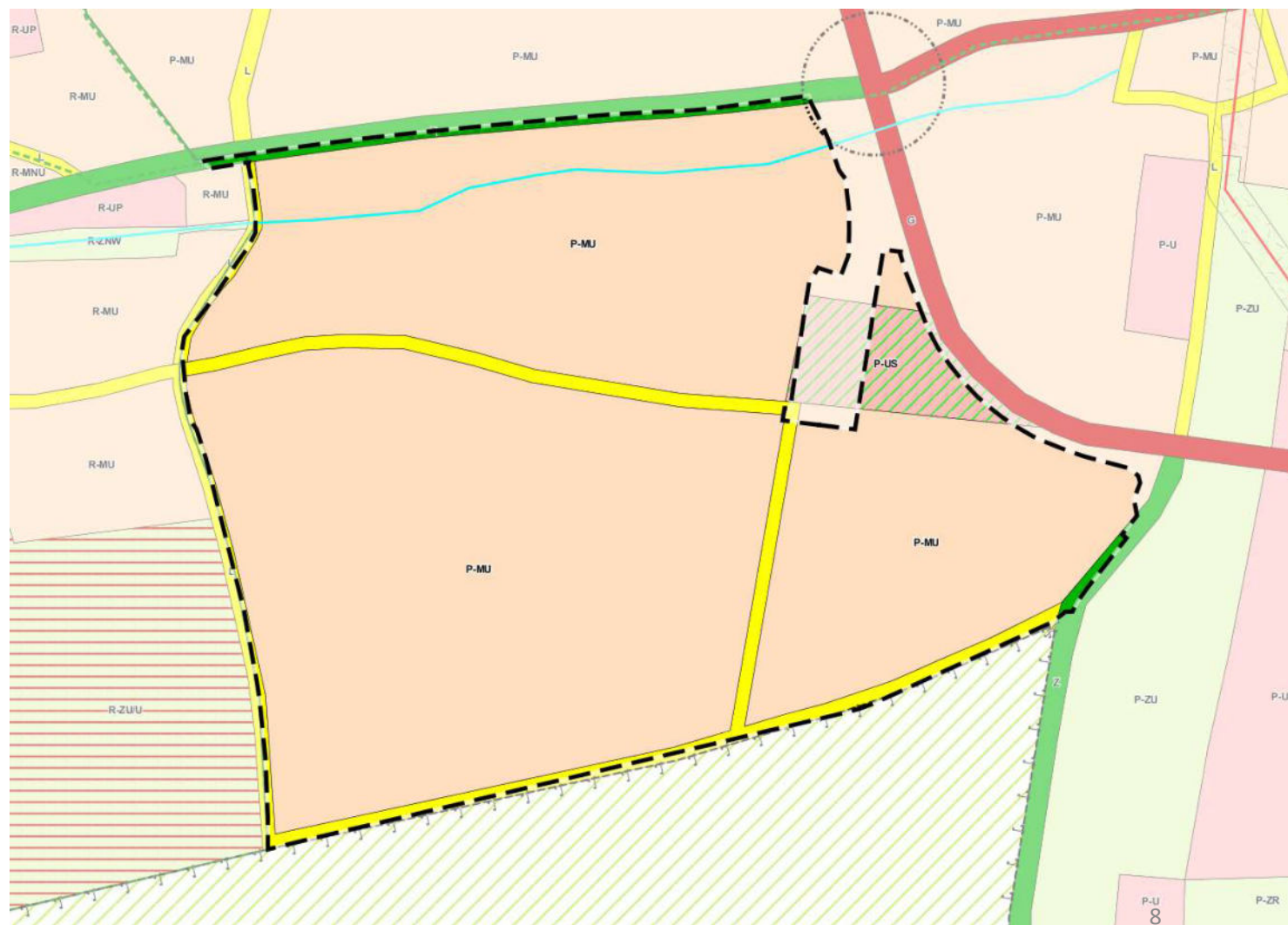
- na południe od ul. Daszyńskiego,
- na zachód od południowo-zachodniej obwodnicy Gliwic



## Granice opracowania planu na tle Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego, ze zmianami

Studium (uchwała Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXXI/956/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r.) dla terenów objętych projektem planu przewiduje:

- zabudowę mieszkaniowo-usługową o średniej intensywności zabudowy (MU),
- tereny usług sportu (US),
- ulice lokalne (L),
- ulice zbiorcze (Z).





## Obowiązujące plany miejscowe w obszarze opracowania:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów związanych bezpośrednio z rozwojem układu komunikacyjnego w Gliwicach, położonych wzdłuż południowo-zachodniej obwodnicy miasta oraz autostrady A-4 (Uchwała IX/113/2011),
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (Uchwała XXX/669/2001).

### M - tereny mieszkaniowe o średniej intensywności zabudowy – istniejące

#### 1) Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna.

#### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- działalność usługowa i usługi nieuciążliwe,
- zieleni urządzonej, urządzenia sportowo – rekreacyjne, przydomowe ogrody,
- dojścia, dojazdy, parkingi i garaże,
- sieci infrastruktury technicznej wraz z przyłączami.

#### Parametry zabudowy:

- Intensywność zabudowy – max. 1,2
- Powierzchnia biologicznie czynna – 30%
- Powierzchnia zabudowy – max. 60%
- Wysokość zabudowy – max. 4 kond. (wielorodzinna), 3 kond. (jednorodzinna)

### Mn - Tereny mieszkaniowe o średniej intensywności zabudowy – nowe

#### Przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna.

#### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- działalność usługowa i usługi nieuciążliwe,
- zieleni urządzonej, urządzenia sportowo – rekreacyjne, przydomowe ogrody,
- dojścia, dojazdy, parkingi i garaże,
- sieci infrastruktury technicznej wraz z przyłączami.

#### Parametry zabudowy:

- Intensywność zabudowy – max. 1,2 (od 1 Mn do 6 Mn – max. 0.9)
- Powierzchnia biologicznie czynna – 30%
- Powierzchnia zabudowy – max. 60%
- Wysokość zabudowy – max. 4 kond. (wielorodzinna) (na 1 Mn i 2 Mn – max. 3 kond.), 3 kond. (jednorodzinna)

### MN - Tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy – istniejące

#### 1) Przeznaczenie podstawowe:

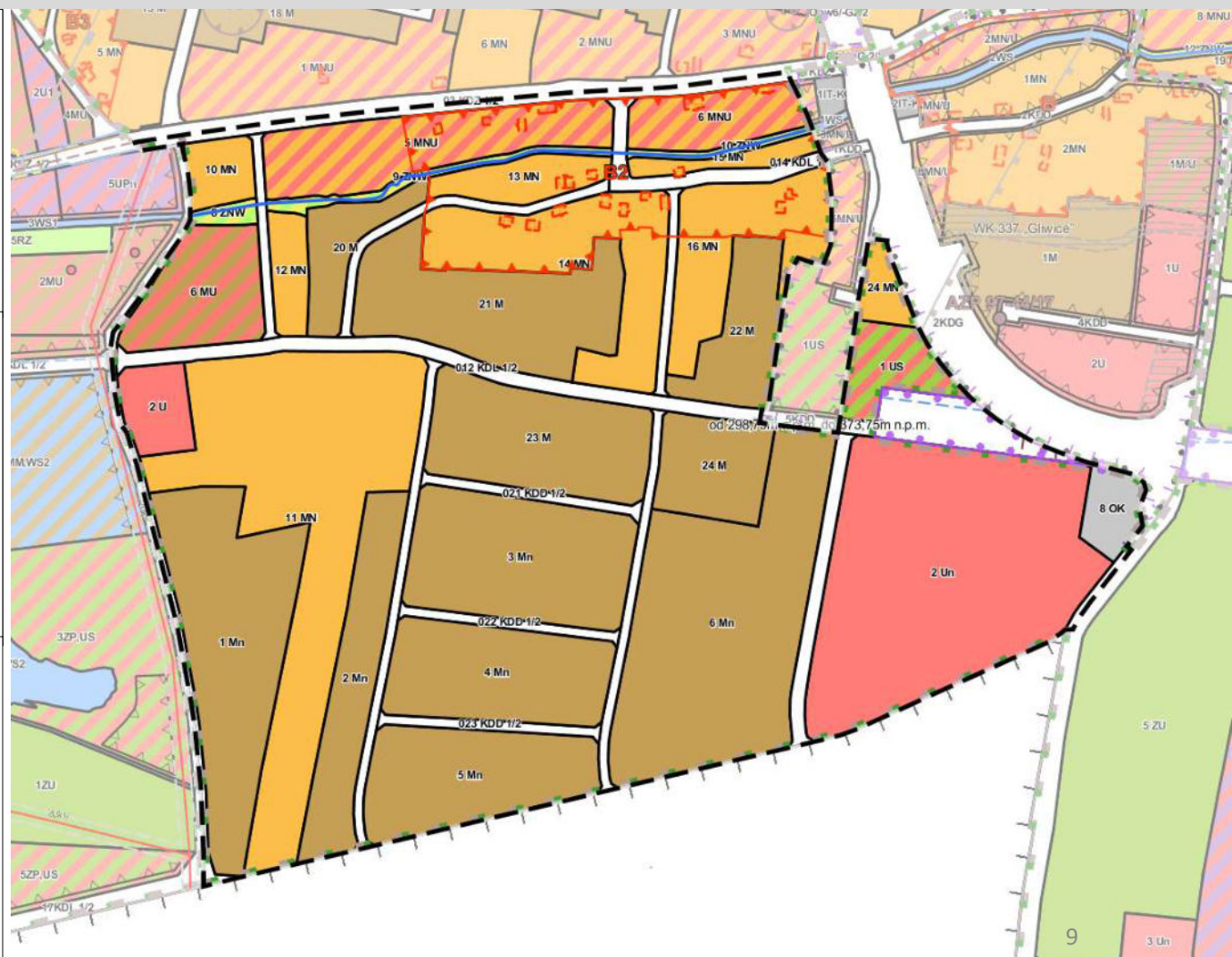
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa,
- zabudowa gospodarcza oraz dojazdy,
- zieleni i ogrody przydomowe.

#### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- działalność usługowa i usługi nieuciążliwe,
- zieleni i przydomowe ogrody,
- sieci infrastruktury technicznej wraz z przyłączami.

#### Parametry zabudowy:

- Intensywność zabudowy – max. 0,8
- Powierzchnia biologicznie czynna – 30% - 40%
- Powierzchnia zabudowy – max. 60% - 70%
- Wysokość zabudowy – max. 3 kondygnacje (do 12 m)



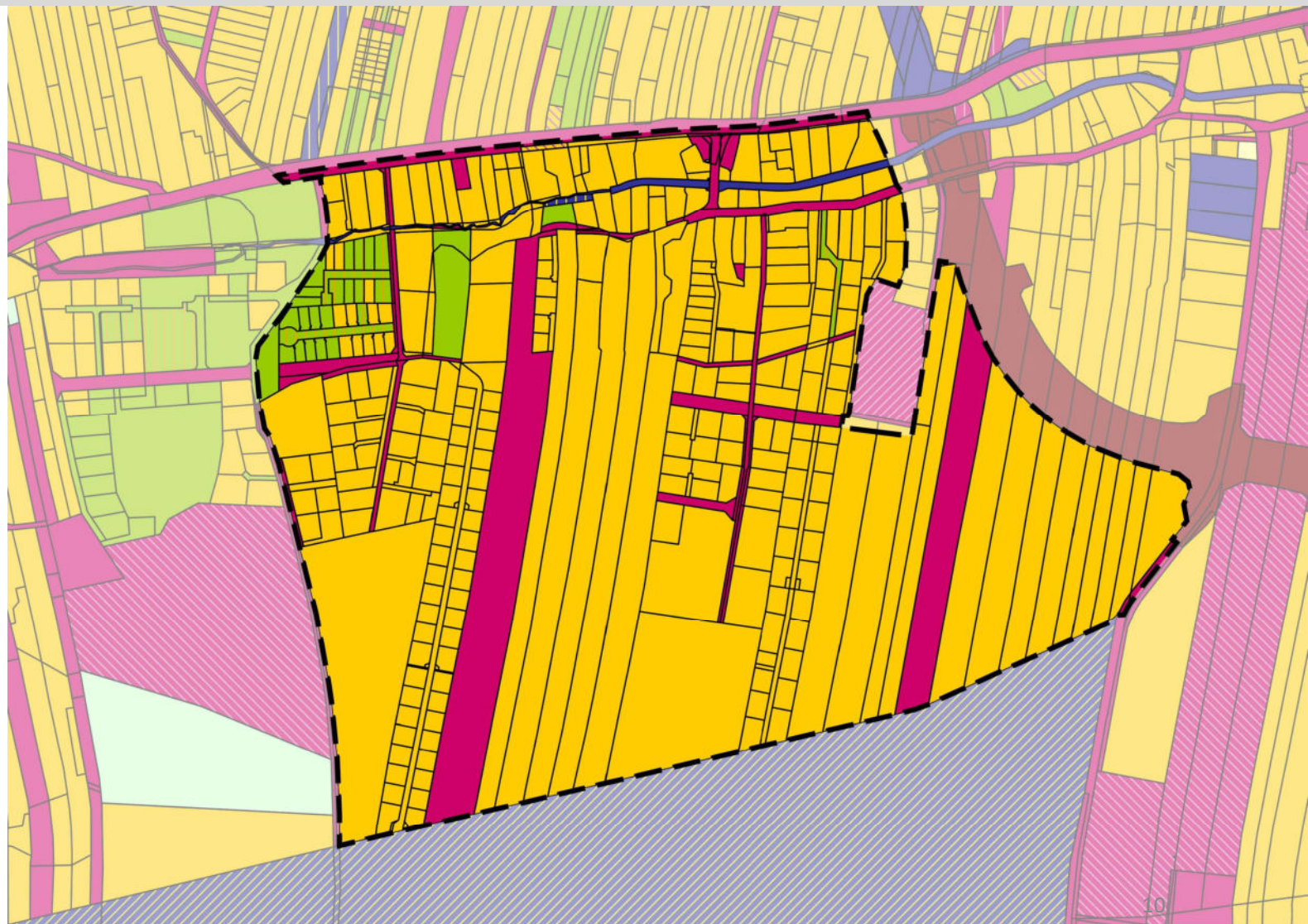
## Granice opracowania planu na tle struktury własności

Biorąc pod uwagę powierzchnię, działki objęte planem stanowią:

- w 82,92 % własność Osób fizycznych
- w 12,96 % własność Gminy Gliwice
- w 2,32 % własność Instytucji
- w 1,20 % współwłasność Instytucji i Osób fizycznych
- w 0,59 % własność Skarbu Państwa

### Legenda:

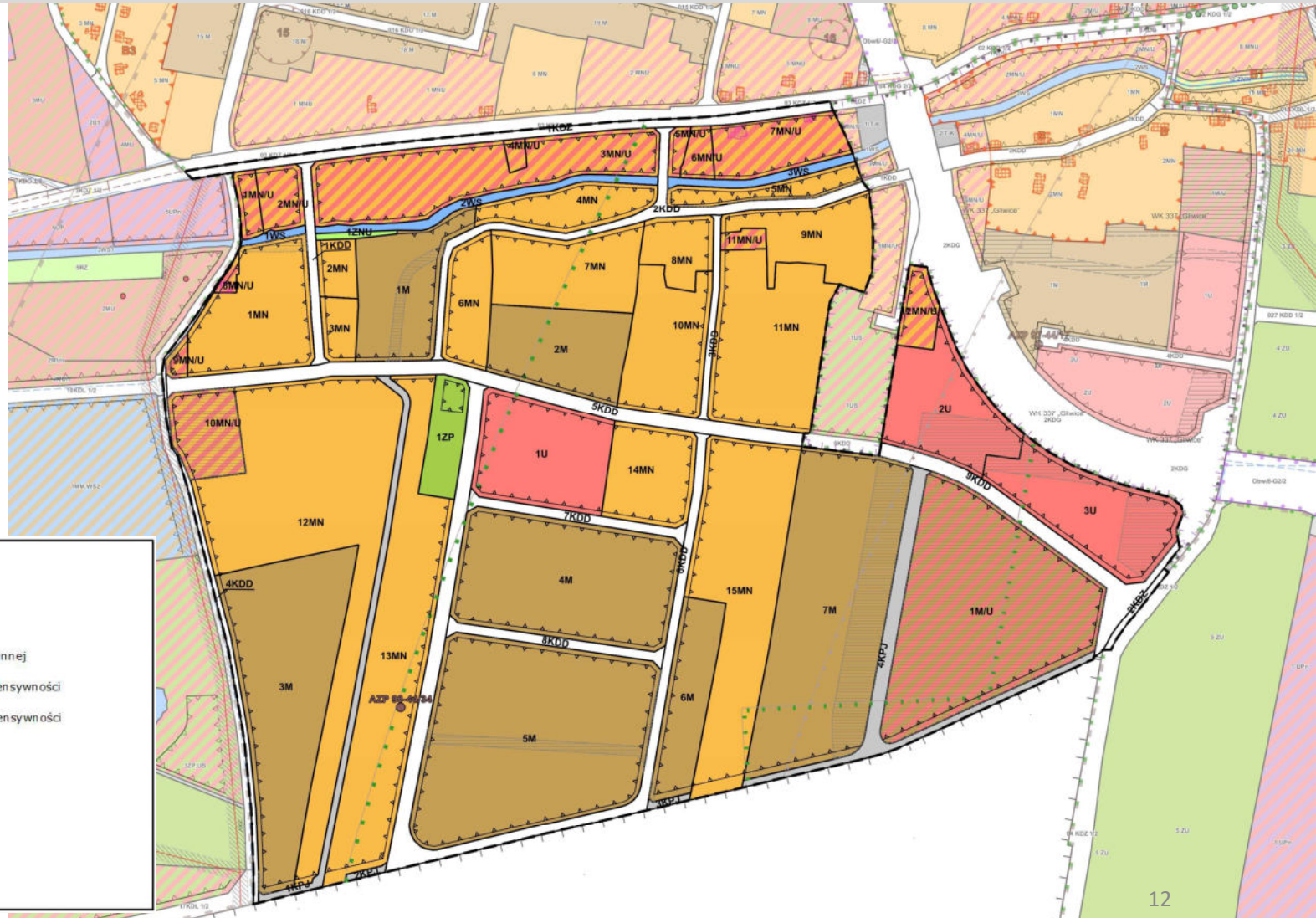
- Własność: Gmina
- Własność: Skarb Państwa
- Własność: Osoba fizyczna
- Własność: Osoba prawna
- Własność: Osoba prawna, Osoba fizyczna



# PROJEKTOWANE

## WSKAŹNIKI I PARAMETRY ZABUDOWY

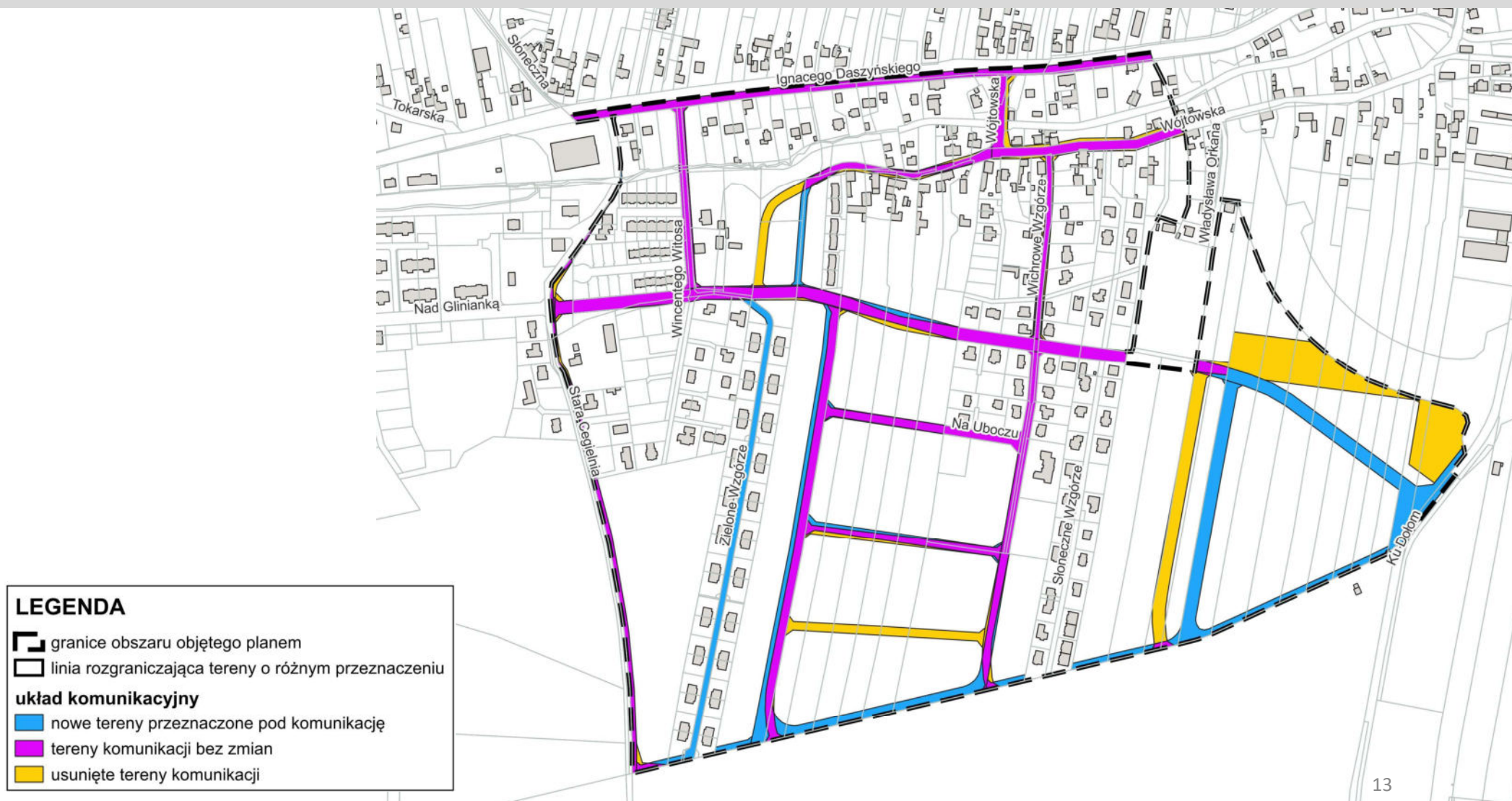
# Projekt planu na tle obowiązujących planów miejscowych



**LEGENDA**

- 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
- ZNU - tereny zieleni nieurządzonej
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- KDZ - tereny dróg zbiorczych
- KDD - tereny dróg dojazdowych

## Układ komunikacyjny - zmiany



## Projekt planu – zabudowa mieszkaniowa









## Projekt planu – usługi

### LEGENDA

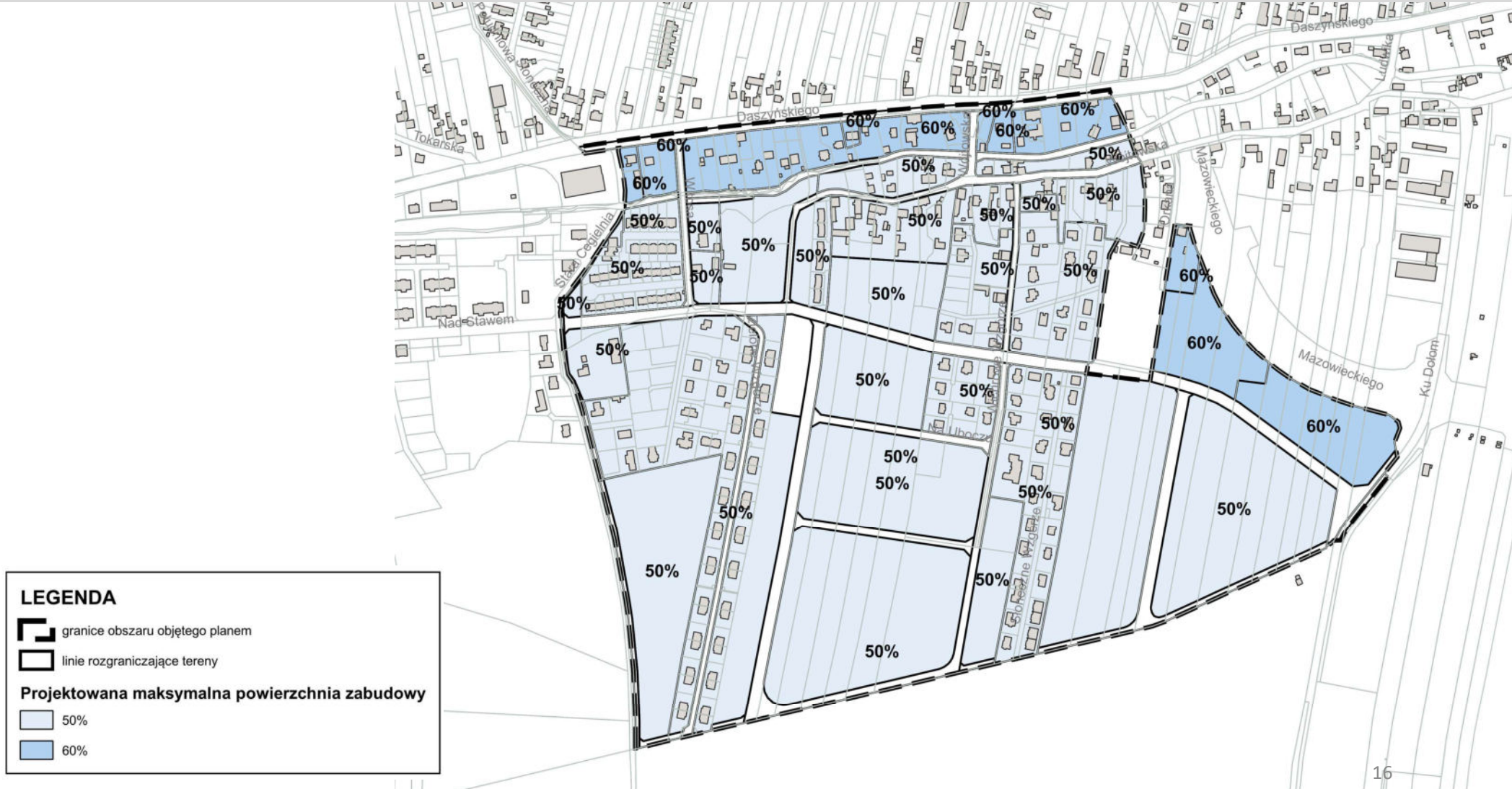
 granice obszaru objętego planem

#### zabudowa usługowa

-  Tereny usług nieuciążliwych
-  Tereny usług nieuciążliwych z dopuszczeniami
-  Tereny usług sportu i rekreacji
-  Tereny usług zdrowia, administracji, kultury, rozrywki, gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji
-  Tereny usług nieuciążliwych w przeznaczeniu uzupełniającym
-  Tereny usług nieuciążliwych w przeznaczeniu uzupełniającym z dopuszczeniami



## Wskaźniki i parametry zabudowy – maksymalna powierzchnia zabudowy





## Wskaźniki i parametry zabudowy – maksymalna powierzchnia zabudowy na tle obowiązującego mpzp



## Wskaźniki i parametry zabudowy – minimalna pow. biologicznie czynna



### LEGENDA

 granice obszaru objętego planem

 linie rozgraniczające tereny

### Projektowana minimalna powierzchnia biologicznie czynna

 30%

 40%

# Wskaźniki i parametry zabudowy – minimalna pow. biologicznie czynna na tle obowiązującego mpzp



## Wskaźniki i parametry zabudowy – maksymalna wysokość budynków



## Wskaźniki i parametry zabudowy – maksymalna wysokość budynków na tle obowiązującego mpzp



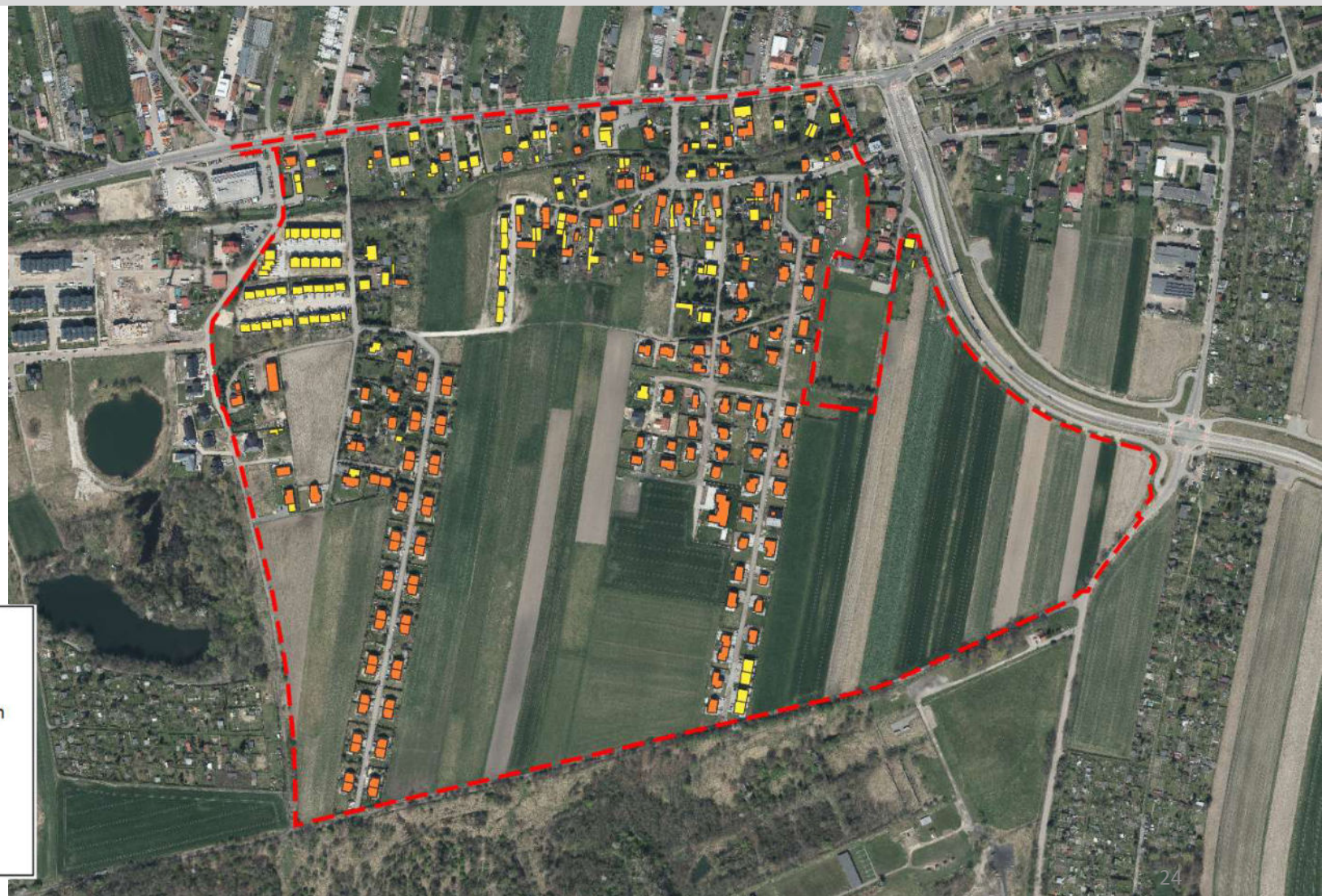
## Wskaźniki i parametry zabudowy – maksymalna intensywność zabudowy




# Wskaźniki i parametry zabudowy – maksymalna intensywność zabudowy na tle obowiązującego mpzp



## Inwentaryzacja rodzaje dachów



### LEGENDA

 granice obszaru objętego planem

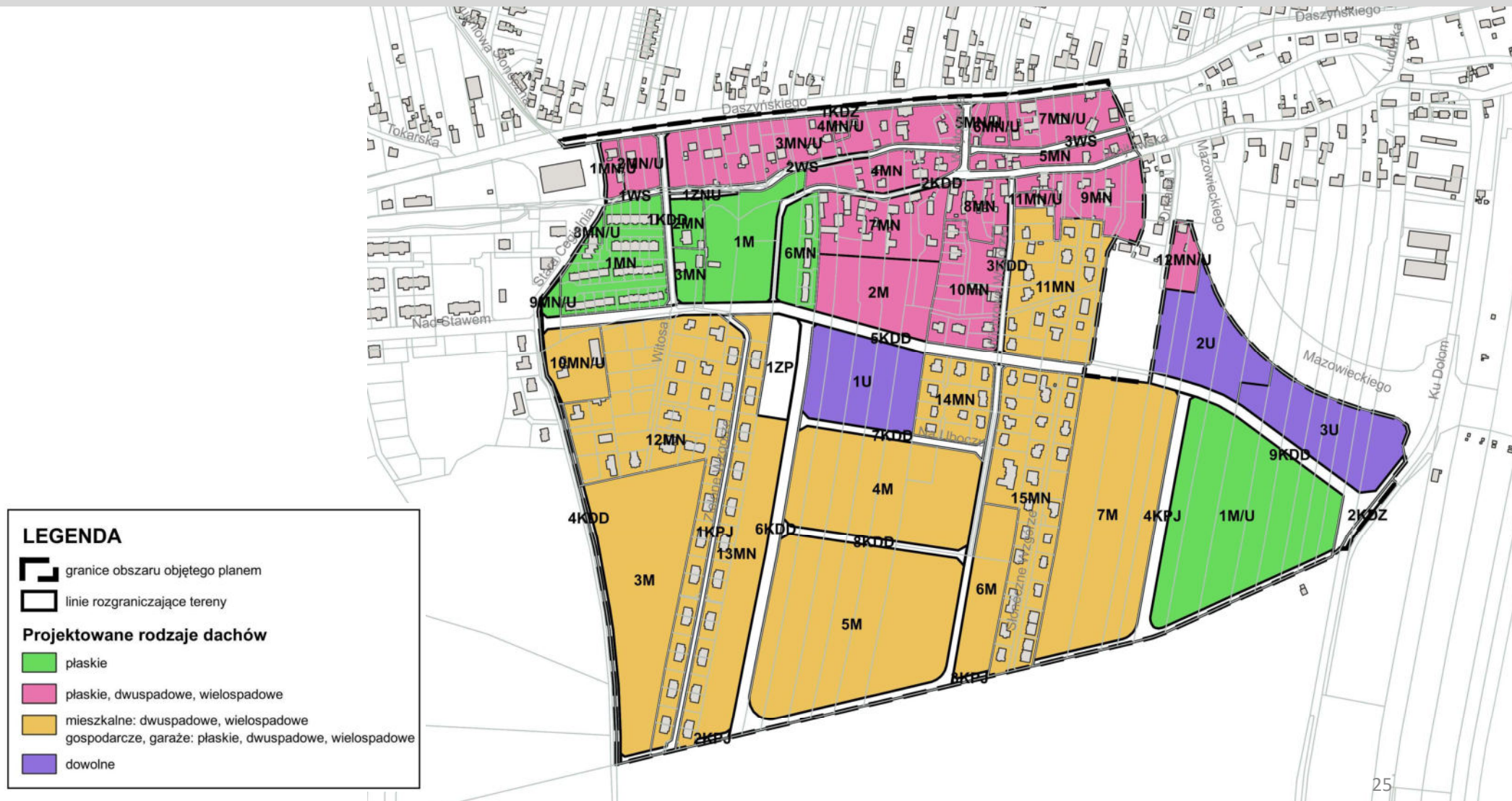
### Istniejące rodzaje dachów

 płaskie

 skośne



## Wskaźniki i parametry zabudowy – rodzaje dachów








# ZASADY OCHRONY

dziedzictwa kulturowego i zabytków

## Obiekty objęte ochroną w projekcie planu

**LEGENDA**

-  granica obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny
- granice działek ewidencyjnych**
-  budynki istniejące
-  budynki chronione w planie miejscowym
-  budynki chronione w gminnej ewidencji zabytków



## Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

budynek mieszkalny  
– ul. I. Daszyńskiego 221



## Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków

### ▪ USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU:

Ustanawia się strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej: w obrębie wyznaczonych stref B pośredniej ochrony konserwatorskiej lokalizacja oraz skala i gabaryty nowo projektowanej zabudowy określone są w §12 ust. 2, pkt 2, niniejszej uchwały, a wszelkie uzupełnienia zabudowy, remonty oraz przebudowy powinny być prowadzone po uzyskaniu opinii właściwej służby ochrony konserwatorskiej

- „B 2” obejmuje układ ruralistyczny dawnej wsi Wójtowa Wieś, w granicach jak na rysunku.

Ustalenia dla terenów (strefy „B”) i obiektów chronionych prawem miejscowym:

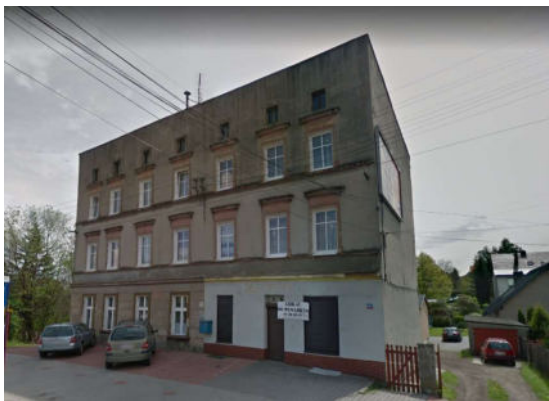
- b) w przypadku przebudowy, rozbudowy i remontów obiektów objętych ochroną należy zachować istniejące kształty (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadki dachów, stosować barwy odtwarzające kolorystykę oryginalną (kolor naturalny tynku, piaskowy, popielaty) oraz materiały wykończeniowe nawiązujące do oryginalnych (tynk, dachówka ceramiczna i betonowa),
- c) ustala się zakaz stosowania betonowych ogrodzeń,
- d) ustala się zakaz w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w przypadku rozbudowy i/lub nadbudowy stosowania w elewacjach odmiennej kolorystyki, odmiennych rozwiązań architektonicznych, rozwiązań materiałowych,
- e) w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się zakaz stosowania różnego rodzaju i typu materiałów pokrywających dachy,
- f) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej należy zachować gabaryty, podziały, kształt, istniejące wnęki okienne, kolorystykę stolarki oryginalnej oraz detal architektoniczny elewacji,
- g) ustala się zakaz ocieplenia budynków od zewnątrz, posiadających detal architektoniczny ceglany bądź tynkowany (w tym gzyms, opaski okienne i drzwiowe). Dopuszcza się ocieplenie budynków z prostym detalem architektonicznym, tylko pod warunkiem jego odtworzenia,
- h) zakaz licowania elewacji frontowych z detalami wykonanymi w cegle, ceramice, tynku – innymi materiałami, jak np. siding, styropian, blacha, tynki. Itp.,
- i) w przypadku prowadzenia prac przy obiektach, które na skutek wcześniejszych prac zostały przekształcone, należy dążyć do przywrócenia ich pierwotnego wyglądu.

3) **Działalność konserwatorska w strefie „B ”** powinna zmierzać do ochrony historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania, skali i bryły zabudowy oraz polegać na: zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania

- a) restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów;
- b) dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy z możliwością modyfikacji wysokości zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
- c) zachowanie działek siedliskowych o tradycyjnym układzie zabudowy ( ul. Dolnej Wsi 97, 99, 115,131)
- d) odtworzenie oryginalnej kolorystyki budynków.

## Obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym

budynek mieszkalny  
– ul. I. Daszyńskiego 227



▪ **USTALENIA PROJEKTU PLANU:**

- 1) zakazuje się nadbudowy budynków;
- 2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;
- 3) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak tynk w kolorze naturalnym;
- 4) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów, kolorystyki;
- 5) nakazuje się zachowanie rozmieszczenia i układu otworów okiennych i drzwiowych na elewacjach frontowych;
- 6) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych.

▪ **USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU:**

Ustanawia się strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej: w obrębie wyznaczonych stref B pośredniej ochrony konserwatorskiej lokalizacja oraz skala i gabaryty nowo projektowanej zabudowy określone są w §12 ust. 2, pkt 2, niniejszej uchwały, a wszelkie uzupełnienia zabudowy, remonty oraz przebudowy powinny być prowadzone po uzyskaniu opinii właściwej służby ochrony konserwatorskiej

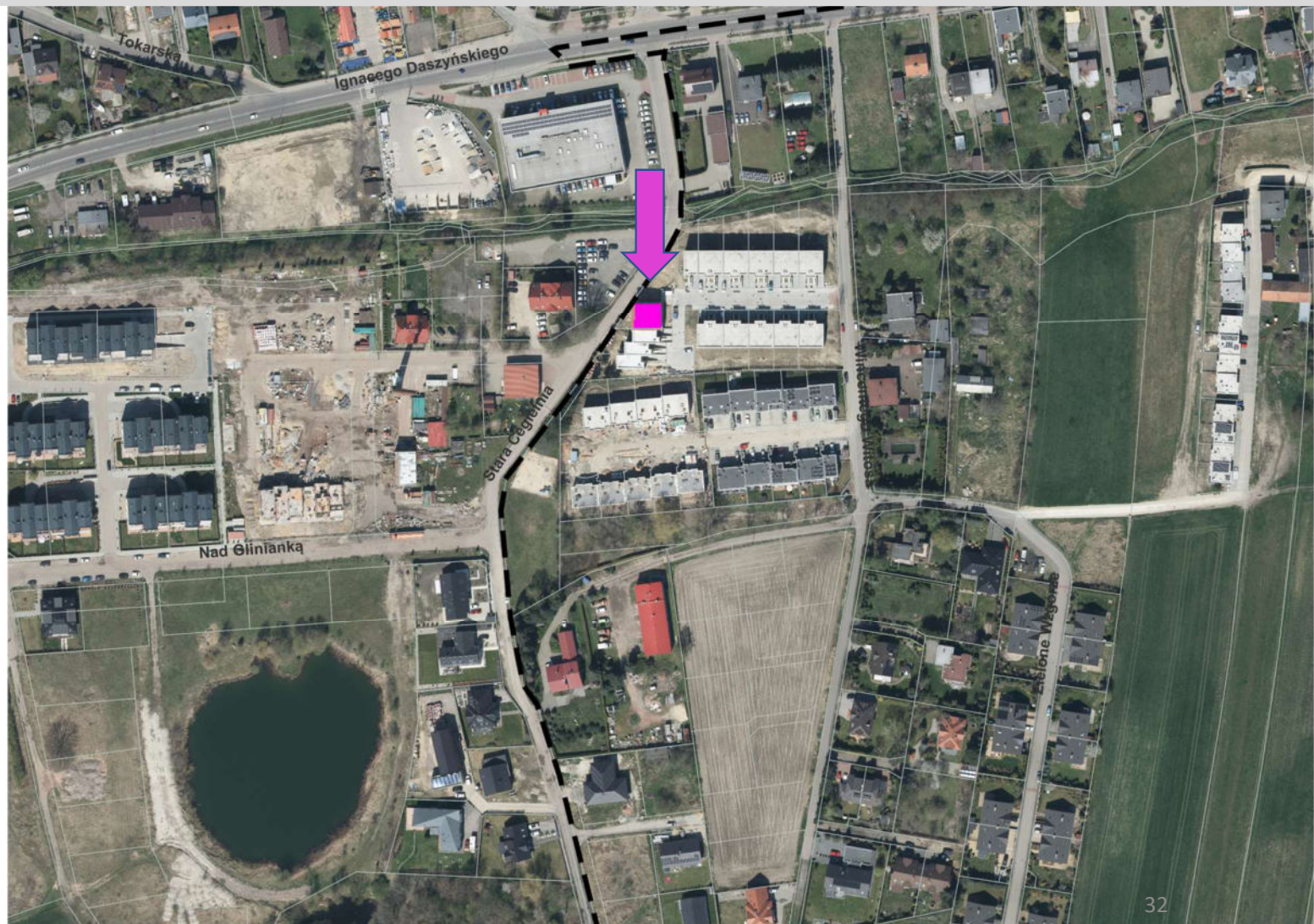
- „**B 2**” obejmuje układ ruralistyczny dawnej wsi Wójtowa Wieś, w granicach jak na rysunku.

Ustalenia dla terenów (strefy „B”) i obiektów chronionych prawem miejscowym:

- b) w przypadku przebudowy, rozbudowy i remontów obiektów objętych ochroną należy zachować istniejące kształty (dwuspadowe, wielospadowe) oraz spadki dachów, stosować barwy odtwarzające kolorystykę oryginalną (kolor naturalny tynku, piaskowy, popielaty) oraz materiały wykończeniowe nawiązujące do oryginalnych (tynk, dachówka ceramiczna i betonowa),
  - c) ustala się zakaz stosowania betonowych ogrodzeń,
  - d) ustala się zakaz w zabudowie bliźniaczej i szeregowej w przypadku rozbudowy i/lub nadbudowy stosowania w elewacjach odmiennej kolorystyki, odmiennych rozwiązań architektonicznych, rozwiązań materiałowych,
  - e) w przypadku zabudowy bliźniaczej i szeregowej ustala się zakaz stosowania różnego rodzaju i typu materiałów pokrywających dachy,
  - f) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej należy zachować gabaryty, podziały, kształt, istniejące wnęki okienne, kolorystykę stolarki oryginalnej oraz detal architektoniczny elewacji,
  - g) ustala się zakaz ocieplenia budynków od zewnątrz, posiadających detal architektoniczny ceglany bądź tynkowany (w tym gzyms, opaski okienne i drzwiowe). Dopuszcza się ocieplenie budynków z prostym detalem architektonicznym, tylko pod warunkiem jego odtworzenia,
  - h) zakaz licowania elewacji frontowych z detalami wykonanymi w cegle, ceramice, tynku – innymi materiałami, jak np. siding, styropian, blacha, tynki. Itp.,
  - i) w przypadku prowadzenia prac przy obiektach, które na skutek wcześniejszych prac zostały przekształcone, należy dążyć do przywrócenia ich pierwotnego wyglądu.
- 3) **Działalność konserwatorska w strefie „B”** powinna zmierzać do ochrony historycznego układu przestrzennego w zakresie rozplanowania, skali i brył zabudowy oraz polegać na: zachowaniu zasadniczych elementów historycznego rozplanowania
- a) restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości zabytkowej obiektów;
  - b) dostosowaniu nowej zabudowy do historycznej kompozycji urbanistycznej w zakresie skali i bryły zabudowy z możliwością modyfikacji wysokości zabudowy, przy założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
  - c) zachowanie działek siedliskowych o tradycyjnym układzie zabudowy ( ul. Dolnej Wsi 97, 99, 115,131)
  - d) odtworzenie oryginalnej kolorystyki budynków.

## Obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym

Budynek mieszkalny  
– ul. Stara Cegielnia 11





## Obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym

### ▪ USTALENIA PROJEKTU PLANU:

- 1) zakazuje się nadbudowy budynku;
- 2) nakazuje się zachowanie oryginalnych form oraz spadków dachów w przypadku rozbudowy;
- 3) nakazuje się stosowanie materiałów elewacyjnych nawiązujących do oryginalnych, takich jak czerwona cegła;
- 4) nakazuje się zachowanie oryginalnej stolarki okiennej i drzwiowej, z możliwością wymiany na nową pod warunkiem utrzymania kształtów, wymiarów otworów i podziałów, kolorystyki.
- 5) nakazuje się zachowanie detali architektonicznych.

### ▪ USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU:

Brak

## Inne obiekty o wartościach zabytkowych (stanowisko archeologiczne)

Na obszarze planu występuje  
stanowiska archeologiczne:

Ślad osadniczy - Nr 98-44/34



## Inne obiekty o wartościach zabytkowych (stanowisko archeologiczne)

### Orientacyjna lokalizacja stanowiska archeologicznego



## Inne obiekty o wartościach zabytkowych (stanowisko archeologiczne)

### ▪ USTALENIA PROJEKTU PLANU:

W obrębie stanowiska, o którym mowa w ust. 8, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### ▪ USTALENIA OBOWIĄZUJĄCEGO PLANU:

Wszelkie działania prowadzone w obrębie stanowisk należy poprzedzać badaniami archeologicznymi. Natomiast prace podejmowane w najbliższym sąsiedztwie stanowisk należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym.

1) Ustalenia dla terenów objętych ochroną archeologiczną:

a) nakaz zawiadomienia odpowiedniego organu, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami, o zamiarze prowadzenia robót ziemnych z podaniem miejsca i zakresu prowadzenia robót,

b) wszelkie roboty ziemne winny być prowadzone zgodnie z przepisami z zakresu ochrony zabytków i opiece nad zabytkami. Dotyczy to w szczególności działań podejmowanych w związku z odkryciem przedmiotów zabytkowych lub co do których istnieje przypuszczenie iż jest on zabytkiem.

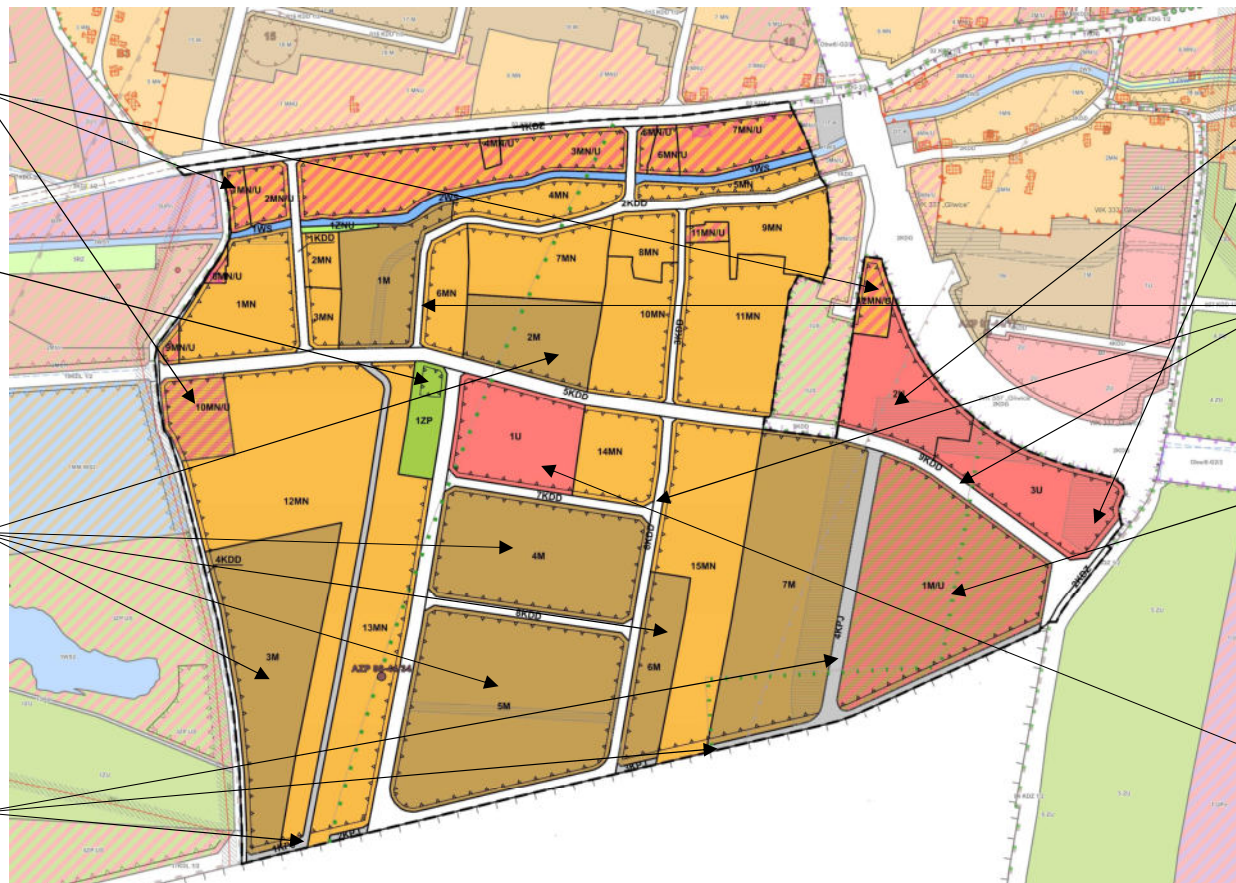
## Najważniejsze zmiany w projekcie planu

Wprowadzono tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności

Wprowadzono tereny zieleni urządzonej na działkach gminnych

Zmieniono parametry dla terenów z zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej o średniej intensywności zabudowy – obniżono wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz wysokość

Wyznaczono tereny komunikacji pieszo-jezdnej



Uwolniono teren związany z realizacją południowo – zachodniej obwodnicy miasta

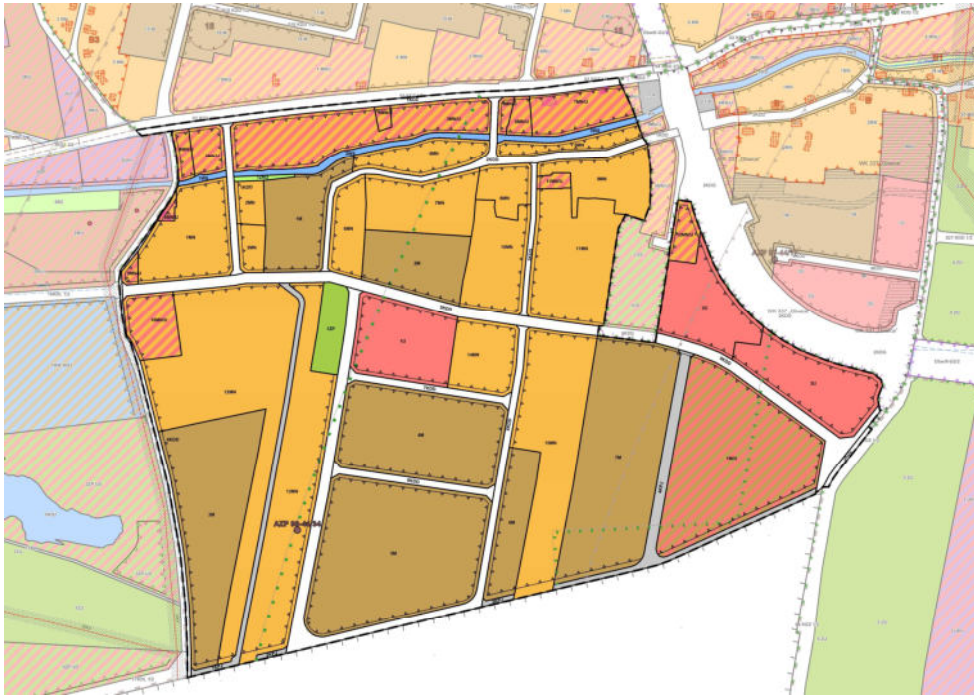
Skorygowano układ drogowy

Wprowadzono nowe tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności

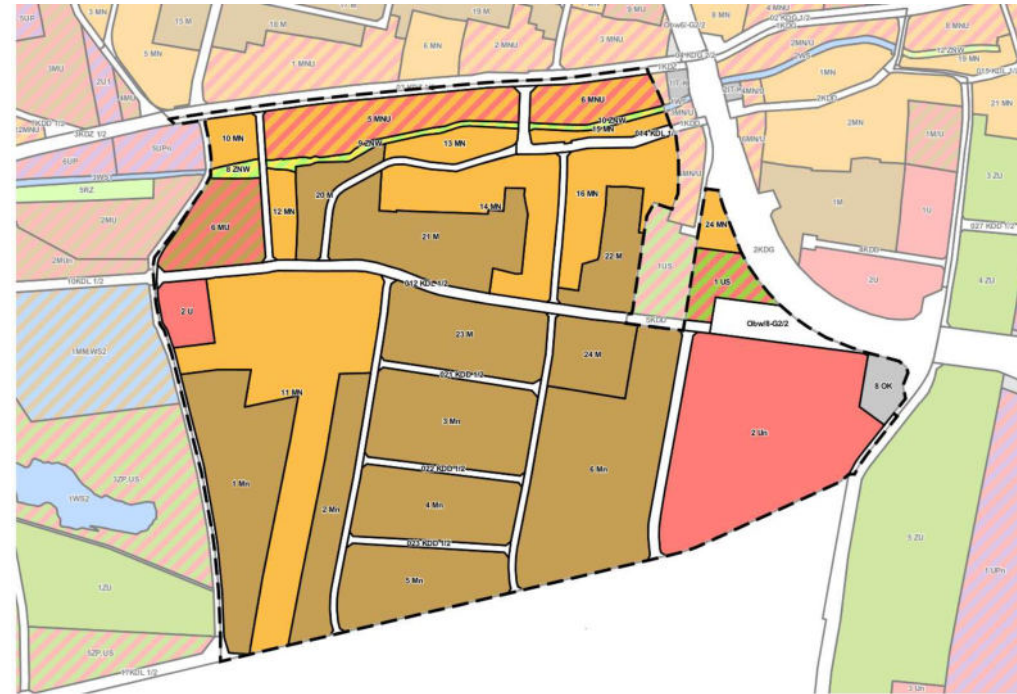
Wprowadzono usługi z zakresu: zdrowia, administracji, kultury, rozrywki, gastronomii, edukacji, sportu i rekreacji

## Porównanie przeznaczeń terenów

### Projekt planu



### Obowiązujące przeznaczenia terenów



Dziękuję za uwagę