

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. CHORZOWSKIEJ
W REJONIE DAWNEGO ZAMECZKU LEŚNEGO

REFERAT PRACOWNI URBANISTYCZNEJ
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

Kalendarium prac:

18 lutego 2021 roku

uchwała nr XXIII/459/2021 Rady Miasta Gliwice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Chorzowskiej w rejonie dawnego Zameczku Leśnego

w dniach od 5 sierpnia do 26 sierpnia 2022 roku

pierwsze wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu

9 sierpnia 2022 roku

pierwsza dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami

9 września 2022 roku

nieprzekraczalny termin składania uwag do wyłożonego projektu planu – wpłynęło 6 uwag

w dniach od 2 grudnia do 23 grudnia 2022 roku

drugie wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu

14 grudnia 2022 roku

druga dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami

9 stycznia 2023 roku

nieprzekraczalny termin składania uwag do wyłożonego projektu planu

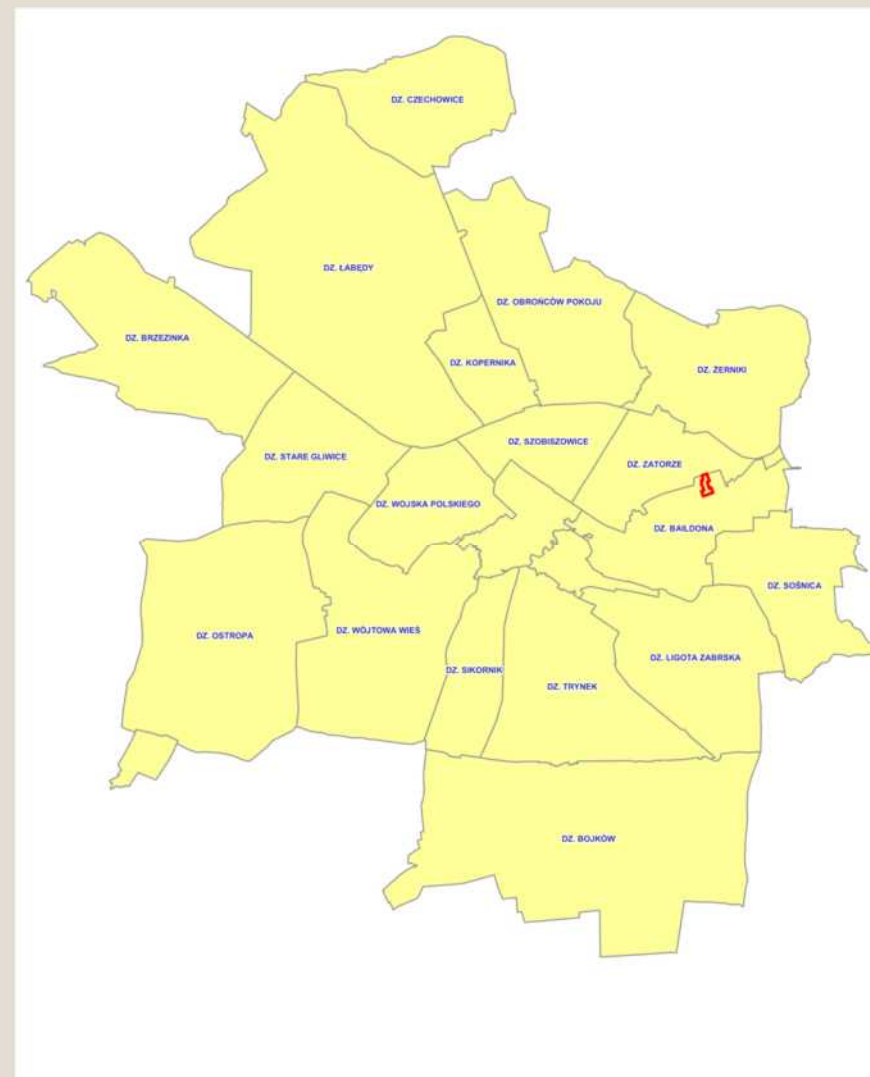
luty/marzec 2023 roku

planowany termin przedstawienia Radzie Miasta do uchwalenia planu miejscowego

Lokalizacja obszaru objętego procedurą planistyczną

Obszar projektu planu położony jest na północny-wschód od centrum miasta i obejmuje fragment dzielnicy Baildona, Znajduje się w południowo-wschodniej części Parku Kultury i Wypoczynku i przylega bezpośrednio do ulicy Chorzowskiej.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 4,56 ha.



Przyczyny przystąpienia do procedury planistycznej

Celem przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego było:

- wprowadzenie zapisów uniemożliwiających realizację zabudowy mieszkaniowej
- wprowadzenie "celowanych usług", które spowodują aktywizację parku
- doprecyzowanie ustaleń dotyczących możliwości realizacji parkingów

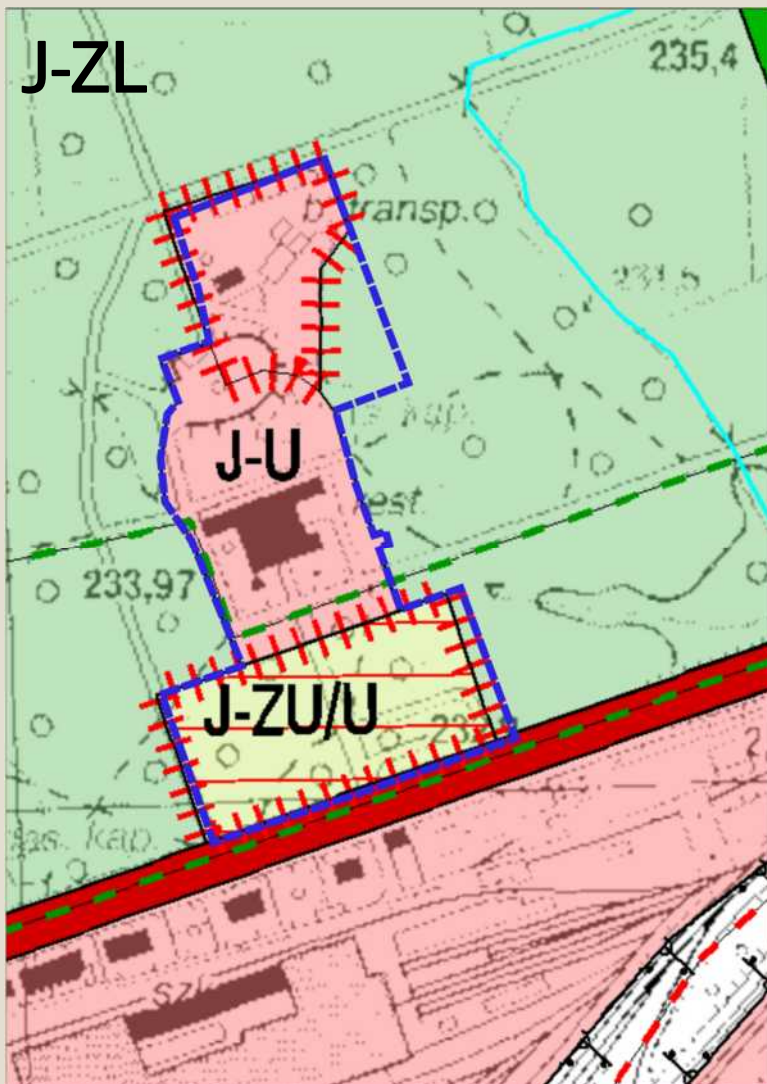


Granice przystąpienia do sporządzenia mpzp

- teren opracowania obejmuje działki nr: 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, 22/7, 69, 70, 71, 72, 73, 74, 395/1, 395/2, obręb Żorek – obszar planu w 99,22% stanowi własność gminy
- w północnej części obszaru na działce nr 69, obręb Żorek znajduje się tężnia solankowa wokół której usytuowana jest strefa relaksu
- na działce nr 70, obręb Żorek położony był obiekt – „Zameczek Leśny”, który został wyburzony zgodnie z decyzją Nr 531/2020 z dnia 6 maja 2020 r.
- na działce nr 395/2, obręb Żorek znajdują się pozostałości założenia parkowego z fontanną i ścieżkami
- działki nr 71, 72, obręb Żorek zabudowane są obiektem związanym z infrastrukturą elektroenergetyczną
- na pozostałych działkach, tj. w części północnej na działce nr 22/7, obręb Żorek i w części południowej na działkach nr 22/3, 22/4, 22/5, 22/6, obręb Żorek, znajduje się las komunalny



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



LEGENDA	
GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM	
A KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW - STRUKTURA PRZESTRZENNA	
WIELOFUNKCYJNY ZESPÓŁ USŁUGOWO-MIESZKANOWY - CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA	
UM	TERENY USŁUGOWO-MIESZKANOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
ZABUDOWA MIESZKANOWO-USŁUGOWA	
MWU	TERENY MIESZKANOWO-USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MU	TERENY MIESZKANOWO-USŁUGOWE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MNU	TERENY MIESZKANOWO-USŁUGOWE O NISZKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
ZIELEŃ, ROLNICTWO I WODY	
ZL	TERENY LEŚNE ORAZ DOLESIEŃ
ZU	TERENY ZIELENI URZĄDZOJNEJ
ZUJ	TERENY ZIELENI Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG W TYM PARKINGI I GARAŻE
ZC	TERENY CMENTARZE
ZHW	TERENY ZIELENI NISZKIEJ WYSOKIEJ W OKRĄGACH DOLNYCH FUNKCJONACE PASYWNA EKOLOGICZNE O ŚREDNIM OZNACZENIU PRZEDSIĘWZIĘCIA PRACOWNICZYMI
ZH	TERENY ZIELENI NISZKIEJ WYSOKIEJ, ŁĄCZYŃNÓW ROLNYCH, SĄDÓW, ŁĄK I PASTWISK
WC	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
	TERENY DO ODLESIENIA
USŁUGI	
U	TERENY USŁUG RÓŻNYCH
US	TERENY USŁUG SPORTU
STREFA GOSPODARCZA	
UP	TERENY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
PU	TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
OT	TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ
	STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY
	GRANICA OZONOWY
	OBZASY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZYSTWO POWODÓW
	TERENY KISZE
	TEREN STAREGO MIASTA
	OZNACZENIE WĘZŁÓW
	ŚCIEŻNICY ROWEROWE ISTNIĄCE
	ŚCIEŻNICY ROWEROWE PROJEKTOWANE
KOMUNIKACJA	
A	TERENY AUTOSTRAD
	TERENY ULIC GŁÓWNYCH RUCHU PRZYPISZANEGO
	TERENY ULIC GŁÓWNYCH
	TERENY ULIC ZBIORCZYCH
	TERENY ULIC LOKALNYCH
TK	TERENY KOLEI
	TERENY KOMUNIKACJA LOTNICZEJ
	granica zmiany
	UP1 - tereny usługowo - produkcyjne
	OT1 - tereny obsługi technicznej
	granice obszarów rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 500kW, a także ich strefy ochronne
	cały obszar zmiany Studium pokazany jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 „Gliwice”

Studium, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. wskazuje przedmiotowy obszar jako:

- tereny usług różnych (J-U),
- tereny zieleni z możliwością lokalizacji usług, w tym parkingi i garaże (J-ZU/U),
- tereny leśne oraz dolesień (J-ZL).

Zgodnie z kierunkami rozwoju określonymi w Studium tereny zieleni są w całości do utrzymania. Zakłada się aktywizację Parku Kultury i Wypoczynku Gliwice-Zabrze, poprzez lokalizację programu usługowego.

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów na obszarze jednostki Zatorze – Chorzowska:

oznaczonych symbolem J-U:

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

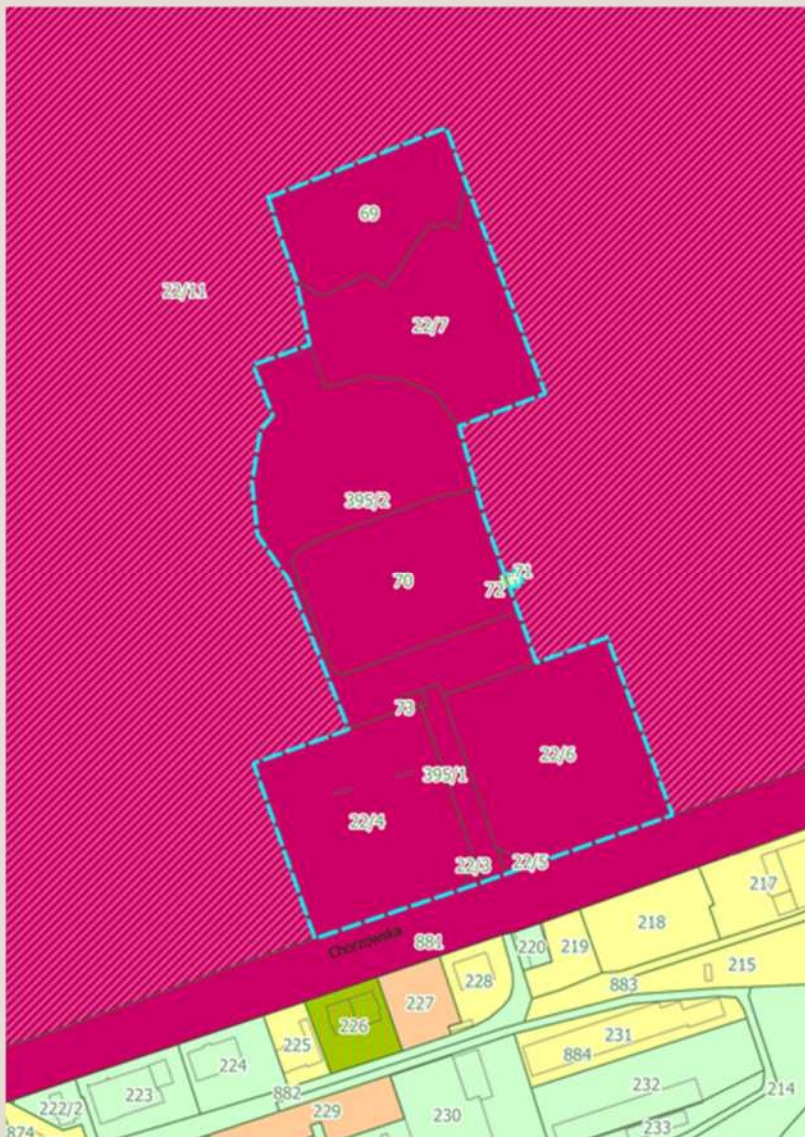
oznaczonych symbolem J-ZU/U:

- tereny zieleni urządzonej,
- zieleni izolacyjna i zadrzewienia.

oznaczonych symbolem J-ZL:

- tereny leśne, w tym urządzenia i obiekty gospodarki leśnej, zgodnie z ustawą o lasach,
- inne rodzaje użytkowania przewidziane ustawą o lasach,
- wody płynące i stojące.

Granice opracowania projektu planu na tle struktury własności



Biorąc pod uwagę powierzchnię, działki objęte planem stanowią:

- w 99,22% własność gminy Gliwice
- w 0,78% użytkowanie wieczyste – osoba prawna (Tauron Dystrybucja SA)

Legenda:

Struktura własności

-  Własność: Gmina
-  Użytkowanie wieczyste: Osoba prawna

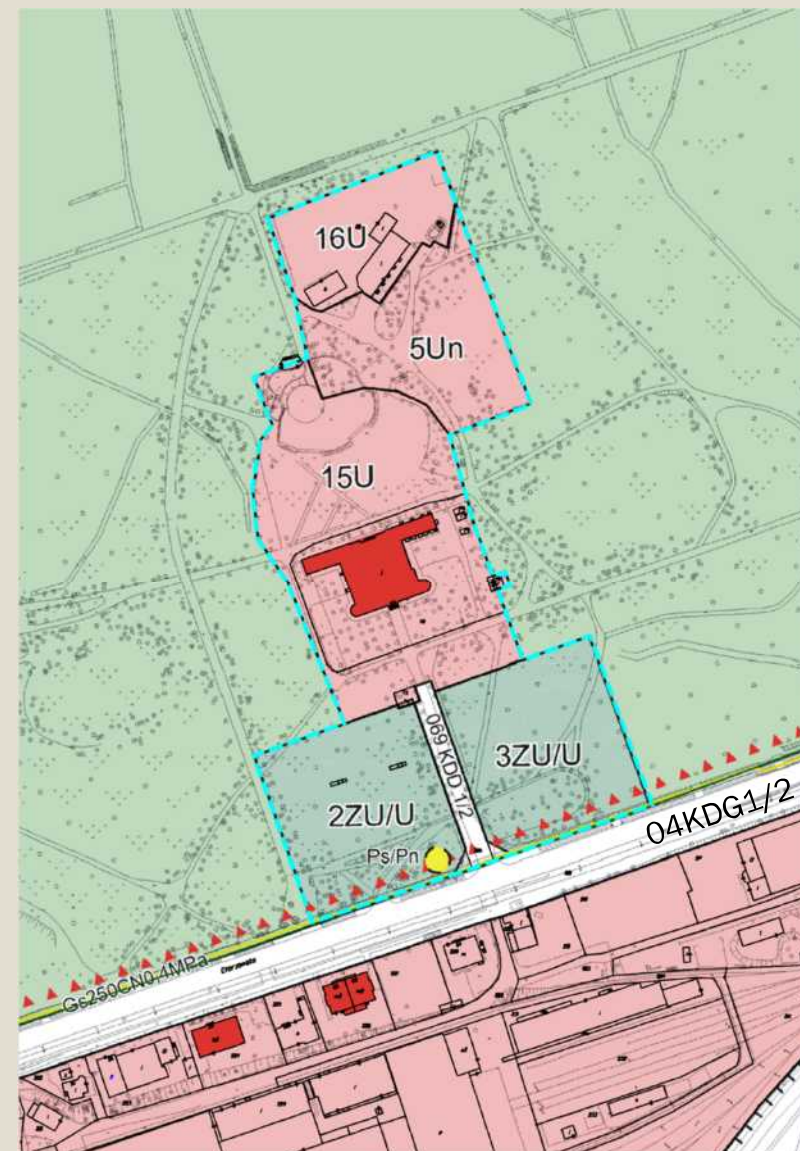
Obowiązujący plan miejscowy w obszarze opracowania

Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującym od dnia 17 października 2010 roku *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu położonego po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze* (uchwała nr XXXVII/1089/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 15 lipca 2010 roku, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Śląskiego Nr 188 poz. 2908 z dnia 16 września 2010 roku).

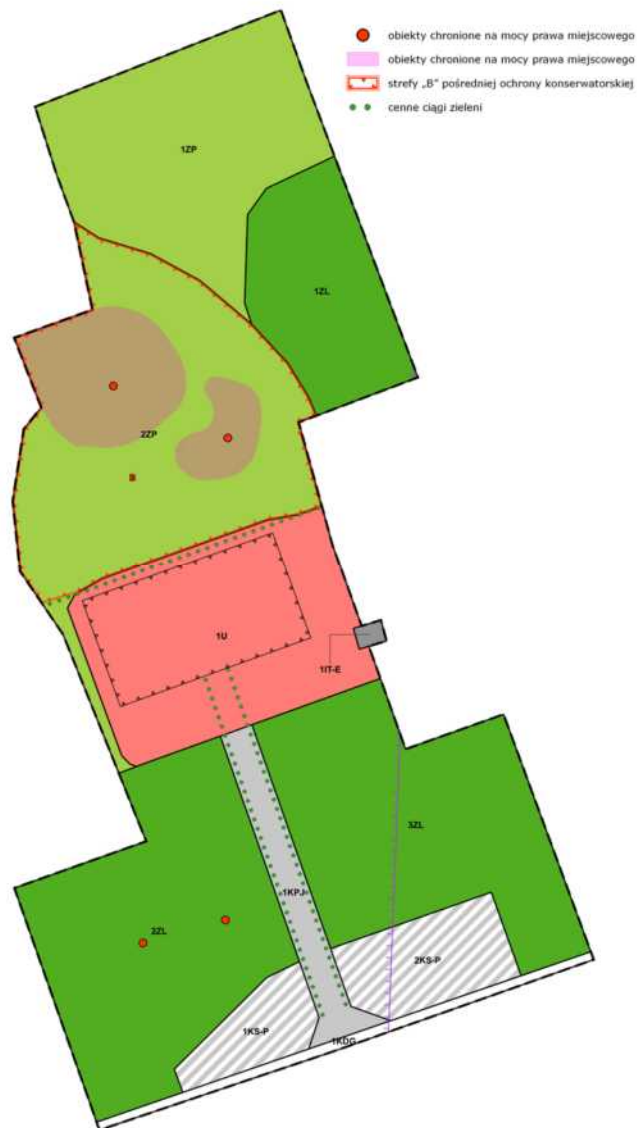
Zgodnie z ustaleniami tego planu, przeznaczenie podstawowe dla przedmiotowego obszaru to:

- tereny usług różnych – istniejące (U),
- tereny usług różnych – nowe (Un),
- tereny zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji parkingów (ZU/U),
- tereny ulic dojazdowych (KDD).

Przeznaczeniem uzupełniającym dla terenów (U) jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna.



Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania



1U - tereny zabudowy usługowej

Przeznaczenie podstawowe:

- usługi z zakresu gastronomii, kultury, rozrywki, hotelarstwa

Przeznaczenie uzupełniające:

- usługi z zakresu handlu
- usługi sportu i rekreacji

Intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,1
- maksymalna – 0,9

Powierzchnia zabudowy:

- maksymalnie 40% powierzchni działki budowlanej

Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej

Maksymalna wysokość budynków – 9 m

Zabudowa ograniczona nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na polu 72 m x 40 m = 2880 m²

Ustalona oś symetrii - oś widokowa wyznaczona przez teren komunikacji pieszo-jezdnej wraz z cennymi ciągami zieleni po obu stronach

Stanowiska postojowe mogą być realizowane wyłącznie na obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy (jako naziemne i podziemne)

1ZP - tereny zieleni urządzonej

Przeznaczenie podstawowe:

- publicznie dostępna zieleń urządzona
- urządzenia sportu i rekreacji

Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimalnie 55% powierzchni terenu

2ZP - tereny zieleni urządzonej

Przeznaczenie podstawowe:

- publicznie dostępna zieleń urządzona

Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimalnie 45% powierzchni terenu

1KS-P, 2KS-P - tereny parkingów

Przeznaczenie podstawowe:

- parkingi

Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej

Stanowiska postojowe należy realizować w formie terenowych stanowisk postojowych

1ZL, 2ZL, 3ZL - tereny lasów

Przeznaczenie podstawowe:

- las

Obowiązują przepisy odrębne, w zakresie lasów

1T-E - tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka

Przeznaczenie podstawowe:

- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – elektroenergetycznej

Intensywność zabudowy:

- minimalna – 0,05
- maksymalna – 0,5

Powierzchnia zabudowy:

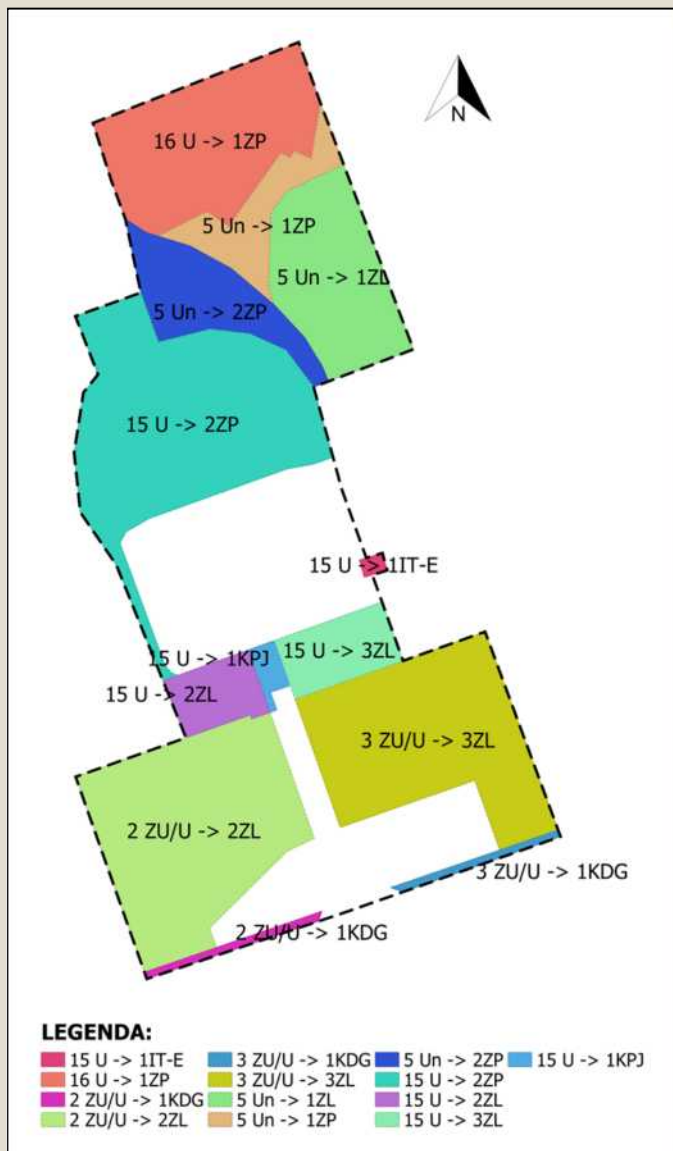
- maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej

Powierzchnia biologicznie czynna:

- minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej

Maksymalna wysokość budynków – 5 m

Obowiązujący plan i projekt nowego planu – wprowadzone zmiany



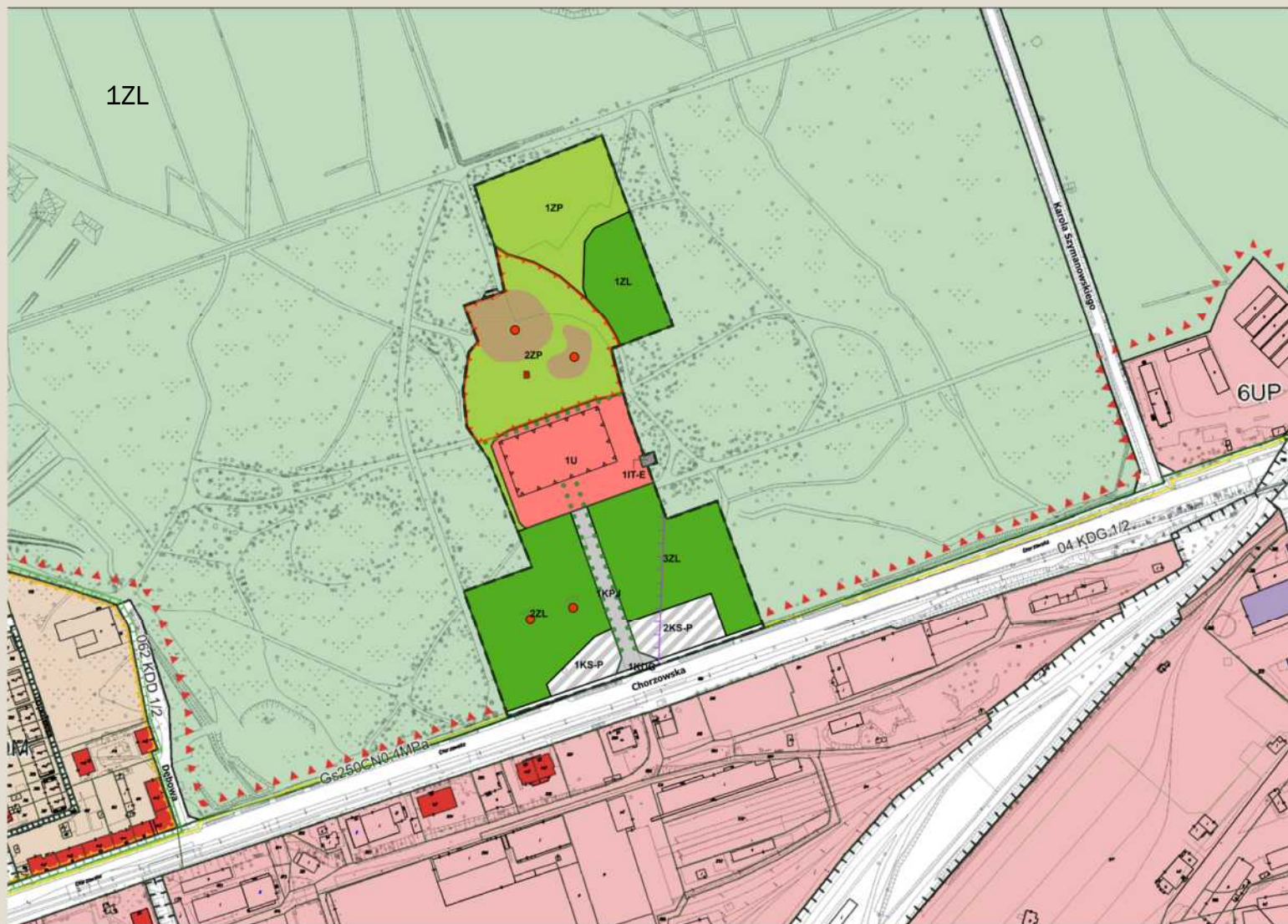
← Zmiany przeznaczenia terenów. ↓ Nowe objekty objęte ochroną w ustaleniach planu.

W obowiązującym mpzp dla terenu położonego po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze (uchwała nr XXXVII/1089/2010 ochroną objęty był tylko budynek dawnego Zameczku Leśnego.



Projekt planu na tle obowiązującego planu








PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE
DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. CHORZOWSKIEJ W REJONIE DAWNEGO ZAMIEJKU LEŚNEGO



Legenda – projekt planu

LEGENDA




Ustalania planu

-  granice obszaru objętego planem
-  linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
-  nieprzekraczalne linie zabudowy
-  obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
-  obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
-  strefy „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej
-  cenne ciągi zieleni

Symbole przeznaczenia terenów

-  U - tereny zabudowy usługowej
-  ZP - tereny zieleni urządzonej
-  KS-P - tereny parkingów
-  ZL - tereny lasów
-  IT-E - tereny infrastruktury technicznej- elektroenergetyka
-  KDG - tereny dróg głównych
-  KPJ - tereny komunikacji pieszo-jezdnej

Oznaczenia informacyjne

-  część obszaru planu położona jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 "Gliwice"
-  cały obszar planu położony jest w granicach obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji wyznaczonych uchwałą nr XXIII/574/2017 Rady Miasta Gliwice
-  cały obszar planu znajduje się włości w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotnicznych urządzeń naziemnych