Wersja_4_01 2026_04_20

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 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 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

Rada Miasta Gliwice
stwierdza, że przedmiotowy plan jest zgodny z ustaleniami obowiązującego planu ogólnego miasta Gliwice który został przyjęty uchwałą nr ……
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 wyrysem z planu ogólnego miasta Gliwice, stanowiący załącznik nr 1;
   2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
   3) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 3.

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) docieplеń, 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) **terenie** – 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. Na części obszaru planu znajduje się filar ochronny, zgodnie z rysunkiem planu, 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 obszaru 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 obszaru 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 obszaru 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 scalenia 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 ładu 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) zieleń;
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 m^2 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 nie mniej niż 2 stanowiska;

2. Nakazuje się realizację stanowisk postojowych w formie terenowych stanowisk postojowych lub 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.

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, realizowane 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 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.