

**UCHWAŁA NR .../.../2022  
RADY MIASTA GLIWICE  
z dnia ... ..... 2022 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice  
dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika**

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 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXIX/605/2021 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika, na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miasta Gliwice  
stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice,  
które zostało przyjęte uchwałą nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach  
z dnia 17 grudnia 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022  
Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r.  
i uchwała, co następuje:**

**Rozdział 1  
Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Plan obejmuje obszar położony na północny-wschód od centrum miasta Gliwice, o powierzchni 0,07 hektara, którego granice określa rysunek planu.
2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice, stanowiący załącznik nr 1;
  - 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
  - 3) 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 3;
  - 4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.
3. Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej uzyskanej z Powiatowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego Miasta Gliwice, w formie cyfrowej i w formie papierowej.

**§ 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) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;
  - 4) strefy opłaty planistycznej;
  - 5) numery i symbole 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), 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) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć teren objęty niniejszą uchwałą;
- 3) **planie** – należy przez to rozumieć łącznie ustalenia zawarte w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;
- 5) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie, w ramach działki budowlanej;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej;
- 7) **rodzimych gatunkach** – należy przez to rozumieć gatunki drzew i krzewów naturalnie występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;
- 8) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 9) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć stanowiska urządzone na powierzchni terenu, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;
- 10) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;
- 11) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice.

## Rozdział 2

### Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

#### § 4.

1. W obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
2. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, ustala się:
  - 1) ochronę istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;
  - 2) zakaz wprowadzania roślin należących do gatunków inwazyjnych obcych;
  - 3) przy realizacji nasadzeń zastępczych nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew oraz ich odmian, z zastrzeżeniem pkt 4;
  - 4) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem.
3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:
  - 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;
  - 2) zakaz magazynowania odpadów, z wyjątkiem czasowego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny.
4. Dla ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 9 ust. 7.
5. Ustala się zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodujących zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

##### § 5.

1. Na obszarze planu występuje następujący obiekt o wartościach zabytkowych, który obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

poz.	lokalizacja	rodzaj obiektu	wiek/rok zakończenia budowy
1.	działka nr 86      obręb Centrum	budynek biurowy	ok. 1900 r.

2. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się:
- 1) nakaz ochrony bryły budynku;
  - 2) zakaz nadbudowy oraz rozbudowy budynku;
  - 3) nakaz zachowania istniejących, pierwotnych form oraz spadków dachów w przypadku przebudowy lub remontu;
  - 4) zakaz przebudowy wpływającej na wygląd elewacji budynku;
  - 5) nakaz zachowania oryginalnej stolarki okiennej oraz drzwiowej z możliwością wymiany stolarki na nową w przypadku bardzo złego stanu technicznego pod warunkiem zachowania kształtu, wielkości, podziałów, kolorystyki i materiałów;
  - 6) nakaz stosowania barw elewacji odtwarzających kolorystykę oryginalną, a także materiałów wykończeniowych nawiązujących do oryginalnych, takich jak: tynk w kolorze naturalnym, drewno, ceglasta dachówka ceramiczna, cegła;
  - 7) nakaz utrzymania elementów drewnianej konstrukcji szkieletowej wraz z otynkowanym wypełnieniem pól;
  - 8) zakaz docieplania zewnętrznego elewacji.
3. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 ustala się zakaz lokalizacji na elewacjach klimatyzatorów i anten, a także montażu paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych na dachu budynku.

### **Rozdział 4**

#### **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**

##### § 6.

1. Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 „Gliwice”.
2. Cały obszar planu położony jest w granicach obszaru rewitalizacji wyznaczonych uchwałą nr XXIII/574/2017 Rady Miasta Gliwice z dnia 9 lutego 2017 r. z późn. zm.
3. Obszar rewitalizacji, o którym mowa w ust. 2, nie został wyznaczony na podstawie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji.

### **Rozdział 5**

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

##### § 7.

1. Obszar planu znajduje się w całości 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.
2. Obszar planu znajduje się w całości w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny numer 4083), zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 6**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

#### § 8.

Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – ul. Fredry – poprzez istniejącą drogę wewnętrzną.

## **Rozdział 7**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

#### § 9.

1. Ustala się zasadę sytuowania pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej.
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
  - 1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;
  - 2) zaopatrzenie przeciwpożarowe należy zapewnić zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
  - 1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) ustala się podczyszczanie ścieków przemysłowych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
  - 1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych siecią kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia;
  - 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej.
7. 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 stosowanie:
    - a) odnawialnych źródeł energii,
    - b) ogrzewania elektrycznego,
    - c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,
    - d) urządzeń zasilanych z sieci gazowej.
8. W zakresie telekomunikacji:
  - 1) ustala się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu;
  - 2) ustala się rozbudowę istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej, w dostosowaniu do potrzeb poszczególnych lokalizacji.

## **Rozdział 8**

### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

#### § 10.

1. W obszarze planu z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację:
  - 1) zieleni;
  - 2) infrastruktury technicznej;
  - 3) tras rowerowych;
  - 4) ciągów pieszych.
2. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 16 m.
3. Wysokość obiektów, o których mowa w ust. 2 mierzona jest od najniższej położonego poziomu terenu przy obiekcie do najwyższej położonej części tego obiektu.

#### § 11.

1. Obowiązują następujące ustalenia w zakresie stanowisk postojowych:
  - 1) wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 150 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego;
  - 2) niezależnie od liczby stanowisk postojowych ustalonych w pkt 1, dla zabudowy usługowej obowiązuje dodatkowo zapewnienie 1 stanowiska przeznaczonego do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
2. Stanowiska postojowe, o których mowa w ust. 1, należy sytuować w formie terenowych stanowisk postojowych na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

#### § 12.

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi z zakresu: gastronomii, kultury, rozrywki, hotelarstwa.
2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna – 0,1,
    - b) maksymalna – 0,6;
  - 2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej;
  - 4) maksymalna wysokość budynków – 16 m;
  - 5) geometria dachów – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale 40°–85°.

### **Rozdział 9**

#### **Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej**

#### § 13.

Obowiązują następujące ustalenia dotyczące stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę, określoną w stosunku procentowym od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów, których wartość wzrosła w wyniku uchwalenia planu, oznaczonych graficznie na rysunku planu jako strefy opłaty planistycznej;
- 2) wysokość stawki, o której mowa w pkt 1, wynosi 30%.

### **Rozdział 10**

#### **Przepisy końcowe**

#### § 14.

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 15.

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

§ 16.

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