

PROJEKT

UM.853863.2026

UCHWAŁA NR RADY MIASTA GLIWICE

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulicy Ciesielskiej i skweru Młodego Strażaka

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 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XLI/848/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 10 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Gliwice, 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 zachodniej części miasta Gliwice, o powierzchni około 0,2 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 Z zieleni;
- 5) strefy opłaty planistycznej;
- 6) 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 zewnętrznej stronie którego zakazuje się wznoszenia nadziemnych części budynków, z wyłączeniem:
 - a) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń 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 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;
- 10) **teren** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 11) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć stanowiska urządzone na powierzchni terenu, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów;
- 12) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny, po którym mogą poruszać się rowery;
- 13) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;
- 14) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:
 - a) usług logistycznych, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,
 - b) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, napraw mechanicznych samochodów, stacji kontroli pojazdów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów, myjni samochodowych w tym samoobsługowych, baz eksploatacyjnych pojazdów.

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

- 1) U – teren usług;

- 2) KDL – teren drogi lokalnej.

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 potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg;
- 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) nakaz zachowania i ochrony drzew rosnących wzdłuż dróg, z dopuszczeniem wycinki drzew będących w złym stanie fitosanitarnym lub zagrażających bezpieczeństwu, pod warunkiem ich kompensacji.

4. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki odpadami;
- 2) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów.

5. W zakresie ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 11 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. Cały obszar planu położony jest w granicach:

- 1) udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 Gliwice;
- 2) strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Ostropa” – w granicach której ustala się zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4

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

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

§ 8. 1. Wyznacza się strefę Z zieleni, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

2. W granicach strefy Z:

- 1) ustala się zagospodarowanie zieleni urządzonej;
- 2) nakazuje się zachowanie i ochronę drzew, z dopuszczeniem wycinki drzew będących w złym stanie fitosanitarnym lub zagrażających bezpieczeństwu, pod warunkiem ich kompensacji;
- 3) zakazuje się:
 - a) realizacji obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - c) lokalizacji dróg wewnętrznych, stanowisk postojowych i dojazdów do stanowisk postojowych,
 - d) lokalizacji parkingów, garaży i miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych;
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację placów zabaw oraz urządzeń sportu i rekreacji,
 - b) realizację infrastruktury technicznej, o ile nie będzie ona powodować konieczności wycinki drzew.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. 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 200 m² dla terenów U;
- 2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 12 m dla terenów U;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogi lokalne (KDL) – ul. Ciesielska, ul. Tokarska.

2. Dopuszcza się niewyznaczone na rysunku planu drogi wewnętrzne, z zastrzeżeniem § 8 ust. 2.

3. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 17.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

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 i komunalnych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się nakaz stosowania rozwiązań umożliwiających wykorzystanie, retencję lub infiltrację wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 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 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 nakazuje się wykonanie ich jako kablowych podziemnych, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz – ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej.

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) sieci gazowej,
 - e) kotłowni olejowych w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci gazowej,
 - f) indywidualnych wysokosprawnych automatycznych urządzeń grzewczych na paliwa stałe biomasowe i z automatycznym załadunkiem paliwa.

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

§ 12. 1. Dopuszcza się realizację dachów i ścian z nawierzchnią urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych.

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 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

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

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

§ 14. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość zabudowy – 18 m.

§ 15. 1. W zakresie stanowisk postojowych nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego.

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. 3, lub w formie garaży, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.

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

4. Ustala się, że wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1 i 3, zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

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

- 1) przeznaczenie – teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren usług handlu hurtowego,
 - b) teren usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - c) teren usług turystyki,
 - d) teren usług nauki,
 - e) teren usług edukacji,
 - f) teren usług kultu religijnego.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) dopuszcza się usługi wyłącznie jako nieuciążliwe;
- 2) dopuszcza się sytuowanie budynków w granicy własności z sąsiednią działką budowlaną z uwzględnieniem wyznaczonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) wymagany dla terenu minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej należy rozliczyć w granicach strefy Z zieleni.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna – 0,01,
- b) maksymalna – 0,8;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30%;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 18 m;
- 5) geometria dachów – dowolne;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny **1KDL**, **2KDL**, dla których ustala się przeznaczenie – teren drogi lokalnej.

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

§ 18. 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

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

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

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

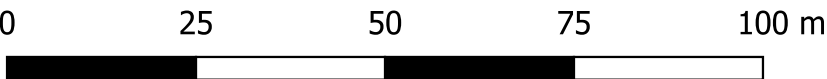


Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulicy Ciesielskiej i skweru Młodego Strażaka

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr
Rady Miasta Gliwice
z dnia



SKALA 1:1000



LEGENDA

Ustalenia planu

- granicie obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy

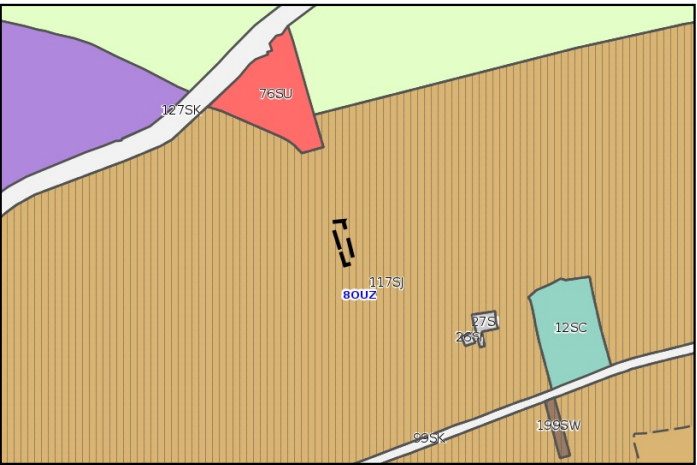
- strefy Z zieleni
- strefy opłaty planistycznej
- U - teren usług
- KDL - teren drogi lokalnej

Oznaczenia informacyjne

- cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 Gliwice
- cały obszar planu położony jest w granicach strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Ostropa”
- cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych

Sporządzono w układzie współrzędnych PL-2000 strefa 6
z wykorzystaniem mapy pochodzącej z Wojewódzkiego Ośrodka
Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Katowicach.

Wyrys z 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)



LEGENDA

- granicie obszaru objętego planem
- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- OUZ - obszar uzupełnienia zabudowy

Załącznik nr 2 do uchwały Nr

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 2023 r. poz. 977 ze zm., poz. 1506, poz. 1597), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Przedmiotowy projekt uchwały stanowi realizację uchwały nr XLI/848/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 10 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Gliwice, w której dopuszczone jest etapowe sporządzanie i uchwalanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Ostropa (uchwała nr III/14/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 16 grudnia 2010 r., Dz. Urz. Woj. Śl. nr 33 z 10 lutego 2011 r., poz. 598).

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 nowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów w sposób umożliwiający ich racjonalne wykorzystanie.

Ze względu na podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego 10 listopada 2022 r. oraz ze względu na nieprzekazanie projektu planu do opiniowania i uzgodnień przed wejściem w życie zmiany ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przy sporządzaniu projektu planu miejscowego zastosowanie znajduje przepis art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), wskazujący, że w przypadku, gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie ustawy, przepisy (art. 2 pkt 28–35, art. 15 ust. 2 pkt 6i, ust. 3 pkt 11–13, art. 16 ust. 1a oraz art. 17 pkt 6 ustawy) dotyczące definicji części ustaleń z zakresu obowiązkowych i fakultatywnych elementów planu miejscowego, dotyczące zakresu i skali projektu planu miejscowego oraz organów opiniujących i uzgadniających stosuje się w brzmieniu nadanym niniejszą ustawą. Z kolei przepisy wykonawcze zostały zastosowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), gdyż § 13 tegoż rozporządzenia jednoznacznie wskazuje datę jego wejścia w życie, czyli 24 grudnia 2021 r.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.):

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

1) *wymagań ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury* – zostały spełnione poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w zasadach ochrony i kształtowania ład 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 zabudowy, nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, geometria dachów;

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 i ochrony gruntów rolnych i leśnych* – zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w § 5 uchwały; jednocześnie ze względu na położenie obszaru w granicach miasta, zgodnie z art. 10a ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. 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 wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na niewystępowanie 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 realizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie lub 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 w sposób powodujący zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych, wprowadzenie ograniczeń dotyczących zasad zaopatrzenia w ciepło, a także poprzez zapewnienie w planie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową umożliwiającą 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 – gmina nie uzyska możliwości pozyskania dochodu z tytułu opłaty planistycznej, gdyż obszar opracowania planu w całości stanowi jej własność oraz gmina nie przewiduje zbycia tej nieruchomości;

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 § 17 obszarów przeznaczonych na cele publiczne (drogi publiczne); ponadto w planie miejscowym zapewniono ciągłość i spójność systemu komunikacji;

10) *potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych* – zostały spełnione poprzez ustalenia zawarte w § 11 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 16 kwietnia 2026 r. ogłoszenie i obwieszczenie (prasa, tablica ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Gliwicach, tablica ogłoszeń Wydziału Planowania Przestrzennego Urzędu Miejskiego w Gliwicach, strona internetowa gminy Gliwice) o przystąpieniu do sporządzenia ww. projektu planu miejscowego w ustawowym terminie nie wpłynął żaden wniosek (art. 17 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym); projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony, w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu, w Biuletynie Informacji Publicznej; udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego został zapewniony również poprzez zorganizowanie dyskusji publicznej i umożliwienie składania uwag do projektu planu; na dyskusję, o której mowa wyżej nie przybył nikt z zainteresowanych a w wyznaczonym terminie na składanie uwag do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga;

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 § 11 dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz § 5 ust. 6 dotyczące zapewnienia ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem.

2. Wymogi określone w art. 1 ust. 3 ustawy, polegające na tym, że „Ustalając przeznaczenie terenów lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenów, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenów, 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 opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy. Prognoza została opracowana zgodnie z § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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.

3. Wymogi określone w art. 1 ust. 4 ustawy, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, 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 i projektowanego 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 § 13 uchwały dopuszczenia realizacji takich rozwiązań;

4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego* – zostały spełnione poprzez określenie linii zabudowy, nadziemnej intensywności zabudowy, udziału powierzchni zabudowy, udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także wysokości projektowanej zabudowy, oraz poprzez kierowanie się dostępnością i możliwością uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną i drogową.

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) W lipcu 2018 r. została sporządzona Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych, w której przeanalizowano zmiany w latach 2014–2018. Na podstawie wniosków wynikających z ww. analizy w dniu 8 listopada 2018 r. Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę nr XLI/905/2018 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z której wynika, że obecnie obowiązujący na terenie opracowania plan miejscowy jest aktualny. Jednocześnie z wniosków przedmiotowej analizy wynika, że możliwe jest również podjęcie uchwał w sprawie zmiany planów nieujętych w harmonogramie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ustalonym w analizie oraz że sporządzanie nowych planów dla niewielkich obszarów, w związku ze złożonymi wnioskami o zmianę przeznaczenia terenu, powinno być realizowane sukcesywnie, w miarę potrzeb i możliwości.

W lutym 2024 r. została sporządzona nowa Analiza 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 w dniu 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. Jednocześnie z podsumowania przedmiotowej analizy wynika, że możliwe jest prowadzenie zmian punktowych, które powinny być realizowane sukcesywnie, w miarę potrzeb i możliwości.

Opracowany projekt planu jest zgodny z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Gliwice w celu oceny aktualności Studium i planów miejscowych.

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.

Analiza skutków finansowych uchwalenia przedmiotowego planu, przeprowadzona w ramach prognozy skutków finansowych uchwalenia planu wykazała, że nieznaczne przekształcenia planistyczne wprowadzone w projekcie planu mogą spowodować niewielki wzrost dochodu gminy z tytułu podatku od nieruchomości od budynków.

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 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), 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 wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 lipca 2026 r. do 10 sierpnia 2026 r. W trakcie wyłożenia, na 22 lipca 2026 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej, na którą nie przybył nikt z zainteresowanych. W obligatoryjnym terminie, tj. do dnia 24 sierpnia 2026 r. nie wniesiono uwag do powyższego planu.

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

- zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na niewystępowanie w granicach obszaru planu;
- obiektów oraz terenów podlegających ochronie na podstawie ustawy o ochronie przyrody – ze względu na nie występowanie w granicach obszaru planu;
- granic terenów górniczych, granic obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz granic obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym – ze względu na nie występowanie 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 zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych. Jednocześnie z uwagi na dane zawarte w „Bilansie zasobów złóż kopalin w Polsce” (dane na 31.12.2024 r.), sporządzonym przez Państwowy Instytut Geologiczny Państwowy Instytut Badawczy, wprowadzono ograniczenie rozmiarów eksploatacji udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 Gliwice. W bilansie wskazano bowiem, że złożo Gliwice nie ma zasobów przemysłowych, a tylko zasoby przemysłowe są przedmiotem ekonomicznie uzasadnionej eksploatacji. Powyższe złożo było eksploatowane w latach 1912–1999. W roku 2000 kopalnia została zamknięta w związku z kończącymi się zasobami operatywnymi węgla kamiennego, trwała nierentownością wynikającą z wysokich

kosztów eksploatacji prowadzonej w skomplikowanych warunkach geologiczno-górnich oraz prognozami zbytu węgla.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z ustaleniami planu ogólnego miasta Gliwice w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenu mieszczącego się w profilu funkcjonalnym strefy planistycznej obejmującej teren,
- 2) sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów w zakresie:
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określony dla strefy planistycznej obejmującej teren,
 - maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy nie większej niż maksymalna nadziemna intensywność zabudowy określona dla strefy planistycznej obejmującej teren.

Zgodnie z art. 20 ust 3 pkt 1 lit b) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) nie jest badana zgodność planu miejscowego w zakresie parametrów: udział powierzchni zabudowy i wysokość zabudowy.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu 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.