PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO PRZY UL. FREDRY, OBEJMUJĄCEGO DOMEK OGRODNIKA

REFERAT PRACOWNI URBANISTYCZNEJ
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

Kalendarium prac:

9 września 2021 roku

uchwała nr XXIX/605/2021 Rady Miasta Gliwice
w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego przy ul. Fredry, obejmującego Domek Ogrodnika

od 2 grudnia do 23 grudnia 2022 roku

wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu w Urzędzie Miejskim w Gliwicach

19 grudnia 2022 roku

dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami

9 stycznia 2023 roku

nieprzekraczalny termin składania uwag do wyłożonego projektu planu

9 luty 2023 roku

przedłożenie projektu uchwały Radzie Miasta

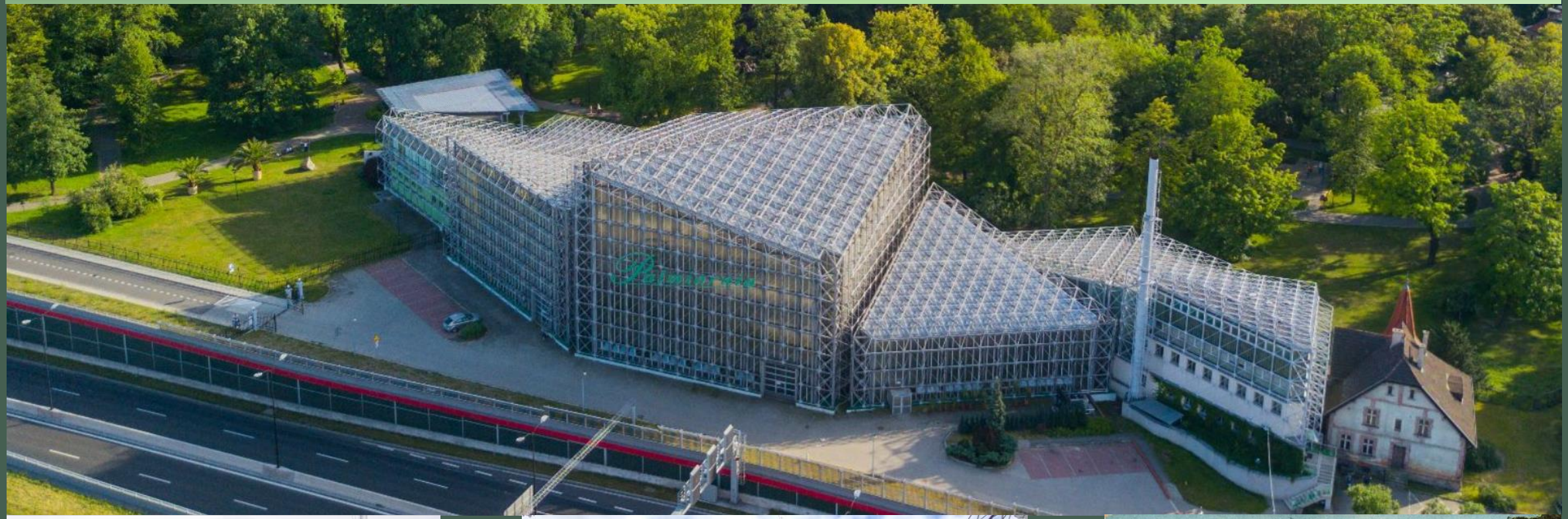
Lokalizacja obszaru objętego procedurą planistyczną

Obszar projektu planu położony jest w centralnej części Gliwic. Znajduje się w północno-wschodniej części Parku Chopina i jest ograniczony od północy Drogową Trasą Średnicową.

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi 0,07 ha.

Przyczyny przystąpienia do procedury planistycznej

- aktywizacja Domku Ogrodnika poprzez wprowadzenie możliwości realizacji usług nie związanych bezpośrednio z działalnością parku



Granice przystąpienia do sporządzenia mpzp

- teren opracowania obejmuje działkę nr 86 oraz niewielką część działki nr 85, obręb Centrum
- budynek Domku Ogrodnika usytuowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowań Palmiarni Miejskiej, tuż za jej głównymi pawilonami

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

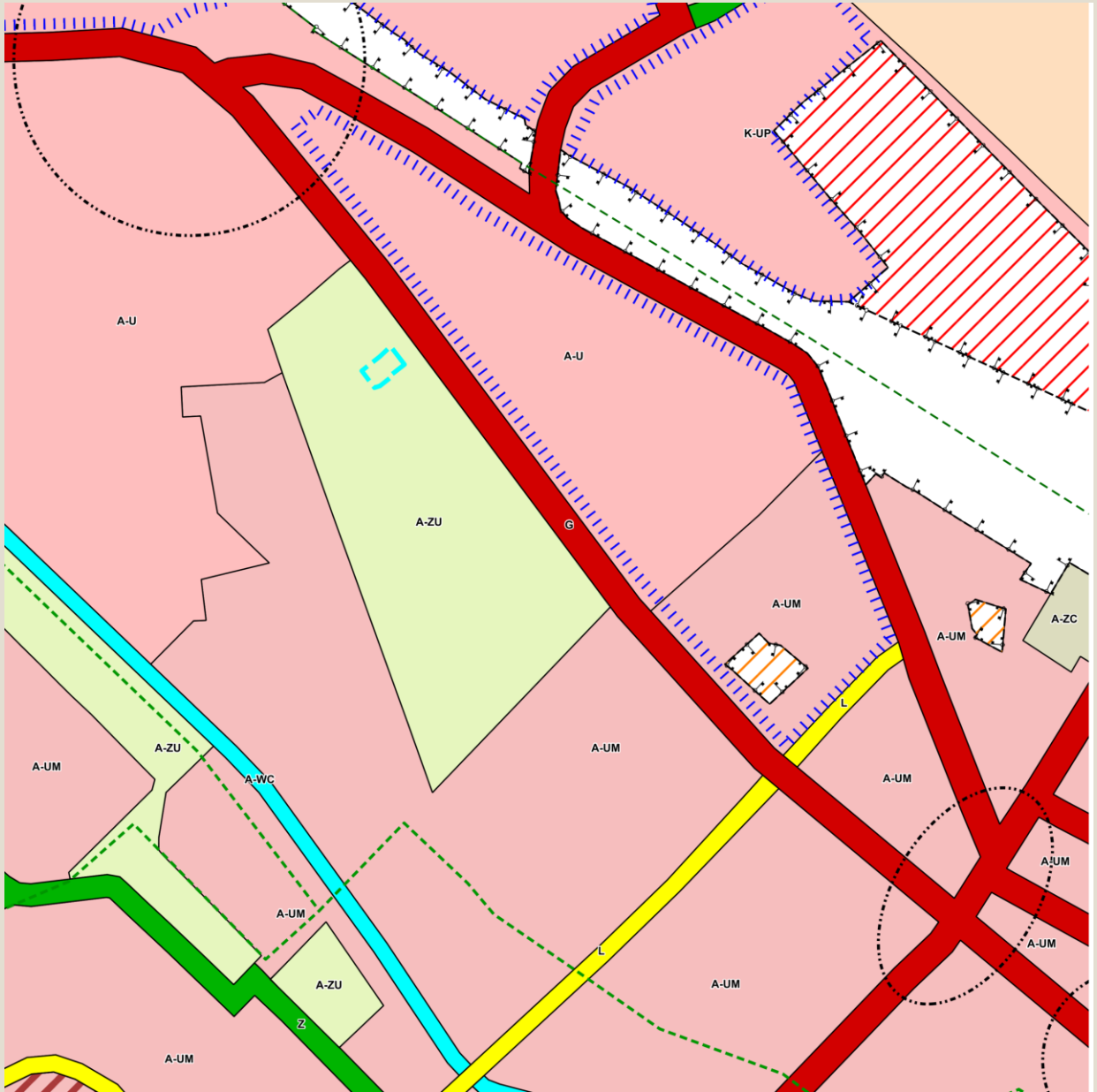
Studium, ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. wskazuje przedmiotowy obszar jako:

teren A-ZU – tereny zieleni urządzonej o podstawowym proponowanym przeznaczeniu m.in.

- parki,
- zieleńce,
- ogrody działkowe,
- działki rekreacyjne,
- urządzenia i obiekty sportowo-rekreacyjne

oraz o uzupełniającym proponowanym przeznaczeniu m.in. obiekty usługowe:

- turystyczne,
- kulturalne,
- rozrywkowe,
- gastronomiczne uzupełniające i wzbogacające podstawowe użytkowanie,
- obiekty administracyjne w zakresie niezbędnym wyłącznie jako towarzyszące funkcji sportowo-rekreacyjnej.



Granice opracowania projektu planu na tle struktury własności

Biorąc pod uwagę powierzchnię, działki objęte planem stanowią:

- w 91,11% własność gminy Gliwice
- w 8,89% własność gminy Gliwice, trwały zarząd (Miejski Zarząd Usług Komunalnych)

Obowiązujący plan miejscowy w obszarze opracowania

Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującym od dnia 18 marca 2006 roku *miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta* (uchwała nr XXXVIII/965/2005 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 22.12.2005 r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 14 z dnia 15.02.2006 r. poz. 481).

Zgodnie z ustaleniami ww. planu obszar opracowania oznaczony jest symbolem ZP – tereny zieleni parkowej, dla którego wyznaczono

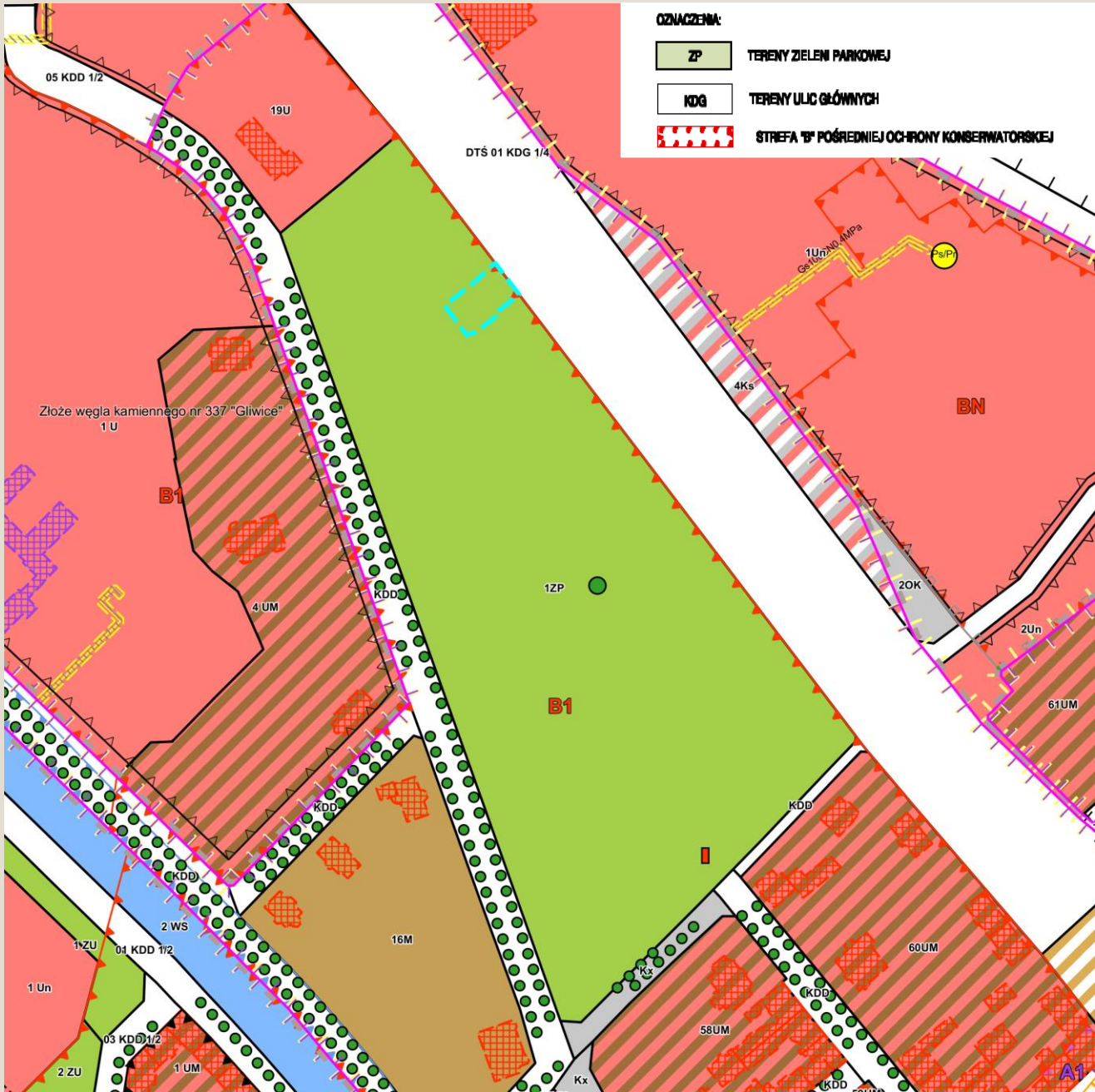
- przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni parkowej
- oraz uzupełniające m.in. usługi związane z funkcjonowaniem parków, w tym palmiarnia z zapleczem gospodarczym.

Jako zasadę zabudowy i zagospodarowania terenu ustalono:

- utrzymanie istniejącej zieleni parkowej z obiektami małej architektury,
- zachowanie wartościowych kompozycji przestrzennych, ich odtwarzanie i konserwacja,
- utrzymanie z dopuszczeniem przebudowy i rozbudowy istniejącej palmiarni oraz towarzyszących budynków,
- ochrona drzew o wymiarach pomnikowych i zbliżonych do nich oraz alei i szpalerów.

Analizowany obszar znajduje się w strefie „B” pośredniej ochrony konserwatorskiej, dla której ustalono obowiązek zachowania, utrwalenia, uczytelnienia i porządkowania zastanej historycznej struktury funkcjonalno-przestrzennej w ramach poszczególnych terenów.

Budynek Domku Ogrodnika nie jest objęty ochroną w ww. obowiązującym planie miejscowym.



Uzgodnienia:

Art. 17 pkt 6 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

Pozytywne:

- Zarząd Województwa Śląskiego
- Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach
- Szef Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji

Nie przedstawiono w wyznaczonym terminie stanowiska uzgadniającego.
Zgodnie z art. 25 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt uważa się za uzgodniony pozytywnie:

- Wojewoda Śląski
- Dyrektor Delegatury Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego w Katowicach
- Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków
- Prezes Urzędu Lotnictwa Cywilnego

Opinie:

Art. 17 pkt 6 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

Pozytywne:

- Miejska Komisja Urbanistyczno–Architektoniczna w Gliwicach
- Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Katowicach
- Wydział Środowiska UM w Gliwicach jako organ administracji geologicznej
- Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Gliwicach

Nie przedstawiono w wyznaczonym terminie stanowiska opiniującego.
Zgodnie z art. 25 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt uważa się za zaopiniowany pozytywnie:

- Główny Geolog Kraju
- Geolog Wojewódzki
- Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Katowicach
- Przewodniczący Rady Sportu w Gliwicach

Wyłożenie do publicznego wglądu

Wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu od 2 grudnia do 23 grudnia 2022 roku

Dyskusja publiczna – w wyznaczonym terminie 19 grudnia 2022 roku nie zgłosił się nikt zainteresowany.

Po wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu, w wyznaczonym terminie do 9 stycznia 2023 roku, nie wpłynęły uwagi.

Projekt planu na tle obowiązujących planów miejscowych i wskaźniki zabudowy

1U - tereny zabudowy usługowej
Przeznaczenie podstawowe: • usługi z zakresu gastronomii, kultury, rozrywki, hotelarstwa
Intensywność zabudowy: • minimalna – 0,1 • maksymalna – 0,6
Powierzchnia zabudowy: • maksymalnie 30% powierzchni działki budowlanej
Powierzchnia biologicznie czynna: • minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej
Maksymalna wysokość budynków – 16 m
Budynek o wartościach zabytkowych, obejmuje się ochroną w planie miejscowym
Stanowiska postojowe - wymagane jest zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 150 m² powierzchni użytkowej budynku usługowego

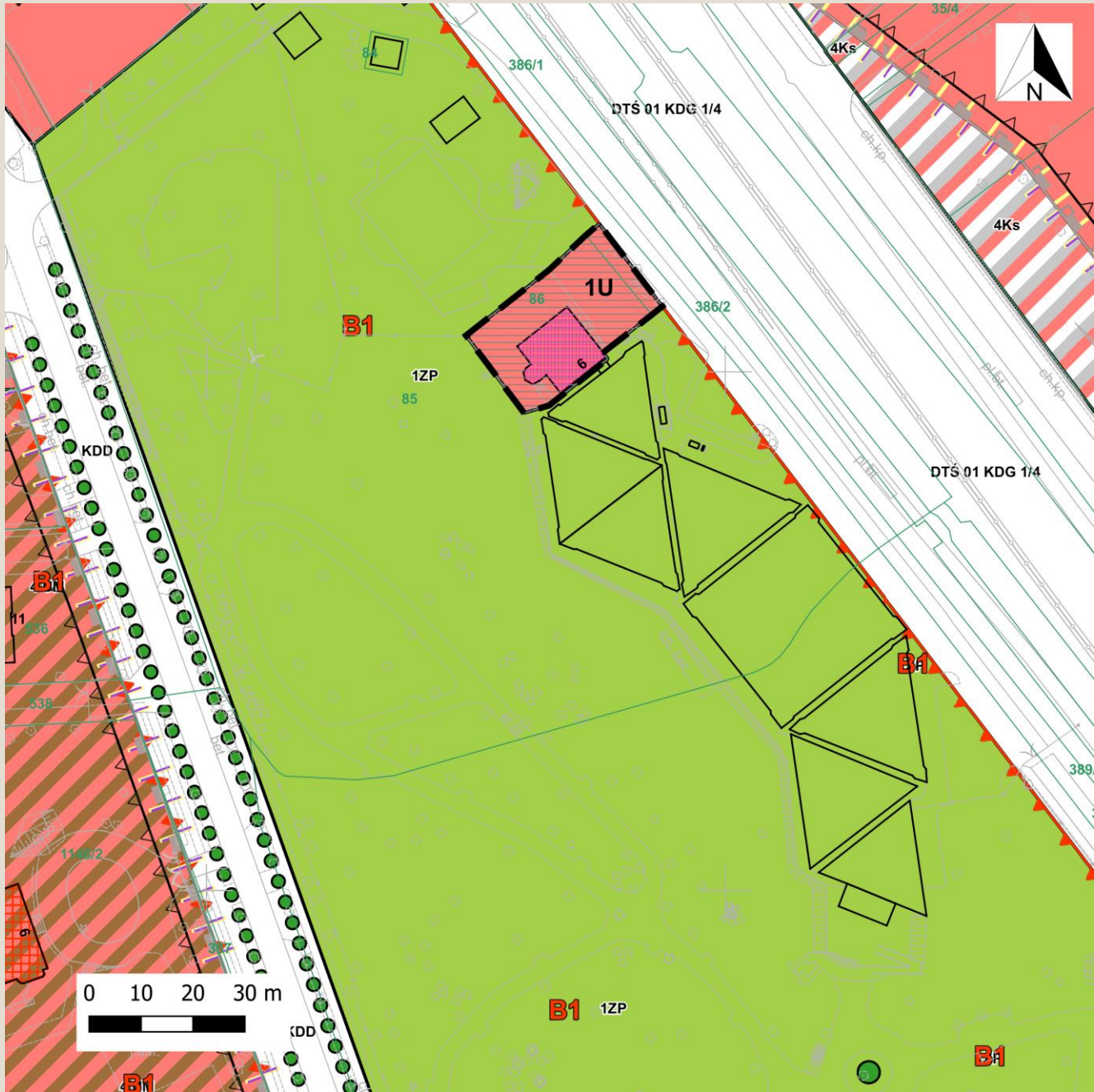
LEGENDA

Ustalenia planu

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- strefy opłaty planistycznej
- U - tereny zabudowy usługowej

Oznaczenia informacyjne

- cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 "Gliwice"
- cały obszar planu położony jest w granicach obszaru rewitalizacji wyznaczonych uchwałą nr XXIII/574/2017 Rady Miasta Gliwice
- cały obszar planu znajduje się w strefie do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk
- cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń



Wprowadzone zmiany

Projekt nowego planu:

Zmiana przeznaczenia części terenu 1ZP na teren usługowy wraz z określeniem zakresu dopuszczalnych usług (gastronomii, kultury, rozrywki, hotelarstwa).

Wyznaczenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Określnie warunków ochrony obiektu o wartościach zabytkowych – Domku Ogrodnika:

- nakaz ochrony bryły budynku;
- zakaz nadbudowy oraz rozbudowy budynku;
- nakaz zachowania pierwotnych form oraz spadków dachów;
- zakaz przebudowy wpływającej na wygląd elewacji budynku;
- 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;
- 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;
- nakaz utrzymania elementów drewnianej konstrukcji szkieletowej wraz z otynkowanym wypełnieniem pól;
- zakaz docieplania zewnętrznego elewacji;
- zakaz lokalizacji na elewacjach klimatyzatorów i anten, montażu paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych.