PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PIWNEJ I OKOPOWEJ – ETAP I

REFERAT PRACOWNI URBANISTYCZNEJ
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

Kalendarium prac:

10 marca 2022 roku

uchwała nr XXXIV/721/2022 Rady Miasta Gliwice w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej

od 22 września 2023 roku do 11 stycznia 2024 roku

uzgodnienia i opiniowanie projektu planu przez instytucje i organy

od 12 stycznia 2024 roku do 2 lutego 2024 roku

wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu

7 marca 2024 roku

wpłynęło 6 uwag, które zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta zarządzeniem nr PM-9428/2024 Prezydenta Miasta Gliwice

od 2 sierpnia 2024 roku

w dniach od 2 sierpnia 2024 r. do 23 sierpnia 2024 r. projekt planu został ponownie wyłożony do publicznego wglądu, w dniu 8 sierpnia 2024 r. wyłożenie zostało odwołane ze względu na potrzebę korekty wprowadzonej do treści uchwały definicji ze znowelizowanej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

od 16 sierpnia 2024 roku do 6 września 2024 roku

wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu

21 sierpnia 2024 roku

termin drugiej dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami

do 20 września 2024 roku

termin składania uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

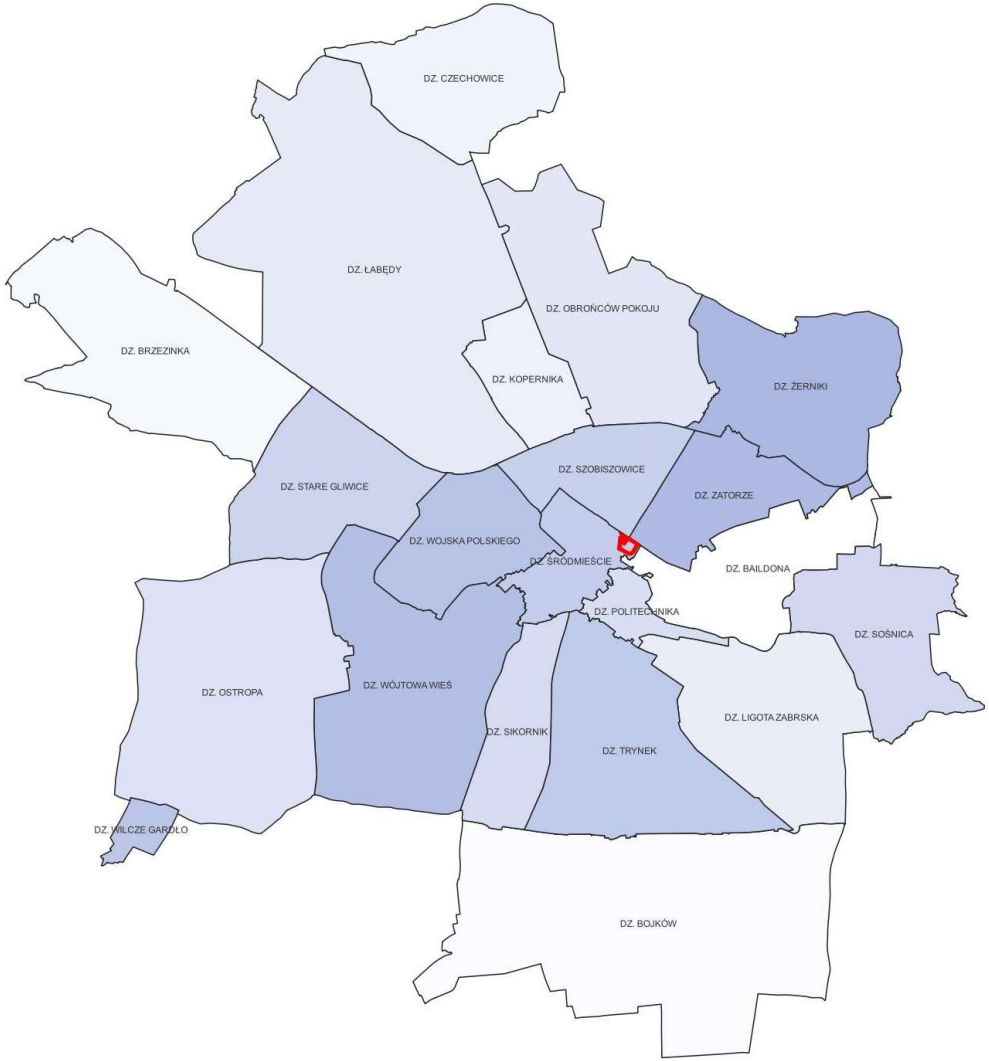
IV kwartał 2024 roku

przewidywany termin przedłożenia projektu uchwały Radzie Miasta

Lokalizacja obszaru objętego procedurą planistyczną

Obszar projektu planu położony jest w centrum miasta Gliwice w dzielnicy Śródmieście

Powierzchnia terenu objętego planem wynosi ok. 4,21 ha



Przyczyny przystąpienia do procedury planistycznej

Przyczyną przystąpienia do zmiany planu miejscowego były złożone wnioski oraz ryzyko ewentualnych roszczeń wobec gminy w związku ze zmianą planu centrum w 2014 r dla działki nr 142 obręb Centrum.

Uchwalenie planu pozwoli na odblokowanie terenów zarezerwowanych pod realizację dróg dojazdowych i niewykorzystanych na ten cel oraz na zachowanie i umożliwienie prowadzenia prac budowlanych przy istniejącej zabudowie zlokalizowanej na terenach które stanowiły rezerwę dla inwestycji w ramach zadania *„Zachodnia Brama Metropolii Silesia - Centrum Przesiadkowe w Gliwicach”* .

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PIWNEJ I OKOPOWEJ

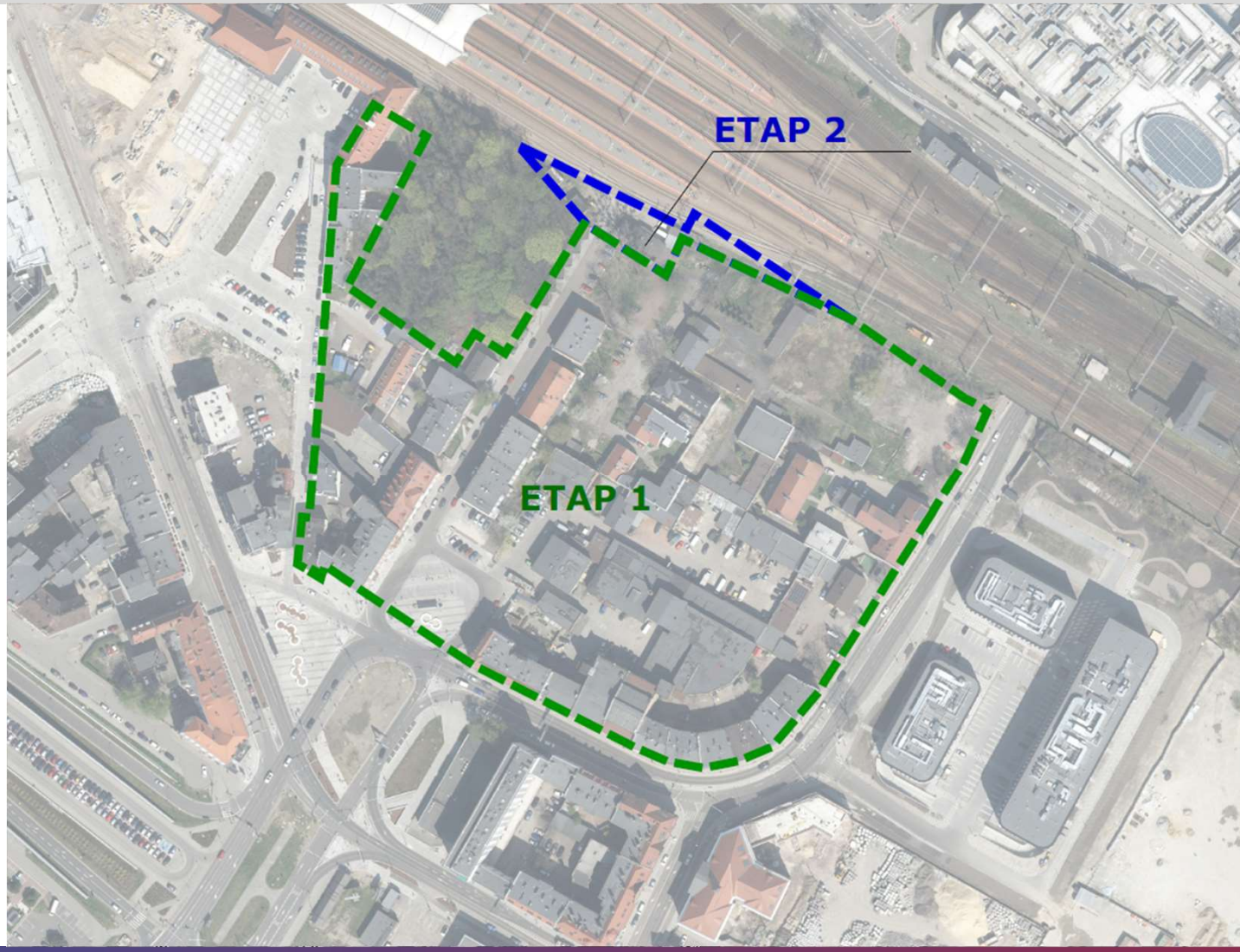
Złożone wnioski

Granice przystąpienia do sporządzenia mpzp

- wschodnią część opracowania stanowi zabudowa położona pomiędzy ulicami Piwną, Na Piasku oraz torami kolejowymi przylegającymi do granic opracowania od północy
- zachodnią część opracowania stanowi zabudowa położona pomiędzy ulicami Na Piasku i Okopową ograniczona od północy historycznym cmentarzem należącym do Gminy Wyznaniowej Żydowskiej
- centralna część opracowania obejmuje fragment Placu Piastów oraz obecną rezerwę drogową przeznaczoną pod realizację łącznika ulicy Dworcowej z ulicą Tarnogórską

Granice przystąpienia do sporządzenia mpzp z podziałem na etap I oraz II

- etap I, o powierzchni ok. 4,21 ha
- etap II, o powierzchni ok. obejmuje działki nr 368/10, 371/3, 369 oraz 370 obr. Centrum, stanowiące obszar kolejowy
- etap II został wydzielony ze względu na negatywne uzgodnienie projektu planu dotyczące obszaru kolejowego przez Urząd Transportu Kolejowego



PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PIWNEJ I OKOPOWEJ

Granice opracowania projektu 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. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r. wskazuje przedmiotowy obszar jako:

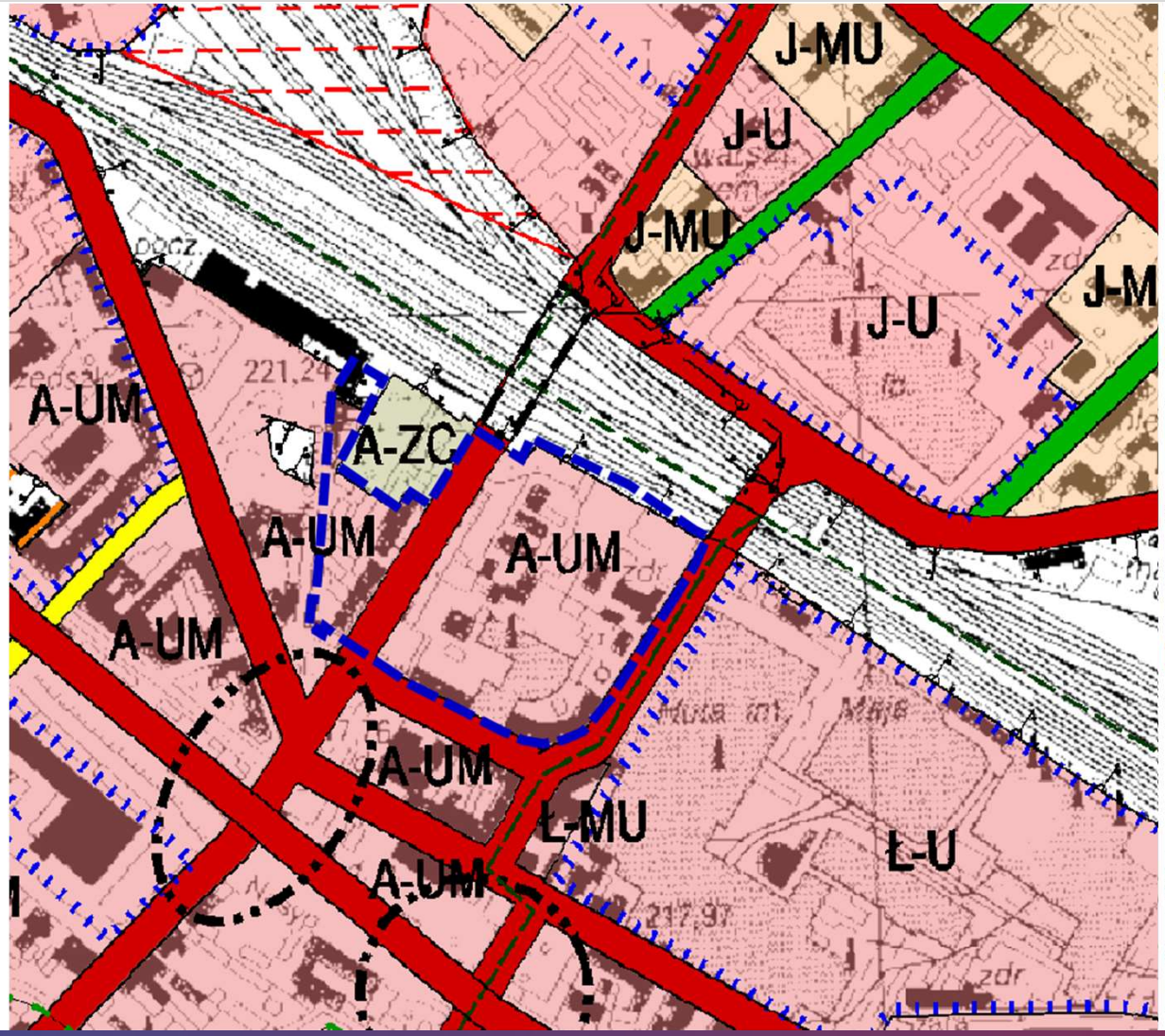
- tereny usługowo-mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy (A-UM),
- tereny ulic głównych (ul. Na Piasku, ul. Piwna),

W studium uwzględnione zostało planowane połączenie ul. Tarnogórskiej z ul. Dworcową

Podstawowy kierunek przeznaczenia terenów na obszarze jednostki Centrum i Śródmieście:

<u>oznaczonych symbolem A-UM:</u>

- intensywna zabudowa o mieszanych funkcjach usługowo-mieszkaniowych, z przewagą handlu detalicznego, usług komercyjnych i publicznych, w tym centrum zarządzania miastem (głównie o zasięgu ogólnomiejskim i regionalnym) oraz inne rodzaje działalności gospodarczej waz z układem ulic,
- tereny placów, ulic, ciągów pieszych, zieleni urządzonej i innych przestrzeni publicznych,
- węzły i centra obsługi transportu pasażerskiego wraz z zapleczem usługowo-handlowym.



LEGENDA

GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

"A" KIERUNKI PRZEZNACZENIA TERENÓW - STRUKTURA PRZESTRZENNA

WIELOFUNKCYJNY ZESPÓŁ USŁUGOWO-MIESZKANIOWY - CENTRUM I ŚRÓDMIEŚCIE MIASTA

UM	TERENY USŁUGOWO-MIESZKANIOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

ZABUDOWA MIESZKANIOWO USŁUGOWA

MWU	TERENY MIESZKANIOWO USŁUGOWE O WYSOKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MU	TERENY MIESZKANIOWO USŁUGOWE O ŚREDNIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY
MNU	TERENY MIESZKANIOWO USŁUGOWE O NISKIEJ INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY

USŁUGI

U	TERENY USŁUG RÓŻNYCH
US	TERENY USŁUG SPORTU

STREFA GOSPODARCZA

UP	TERENY USŁUGOWO-PRODUKCYJNE
PU	TERENY PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWE
OT	TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ

ZIELEŃ, ROLNICTWO I WODY

ZL	TERENY LEŚNE ORAZ DOLESIEŃ
ZU	TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
ZUKU	TERENY ZIELENI Z MOŻLIWOŚCIĄ LOKALIZACJI USŁUG W TYM PARKINGI I GARAŻE
ZC	TERENY CMENTARZY
ZNI	TERENY ZIELENI NISKIEJ I WYSOKIEJ W CIĄGACH DOLIN TWORZĄCE PASMA EKOLOGICZNE O DUŻYM ZNACZENIU PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWYM
ZR	TERENY ZIELENI NISKIEJ I WYSOKIEJ, UŻYTKÓW ROLNYCH, SADÓW, ŁĄK I PASTWISK.
WO	TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH

KOMUNIKACJA

A	TERENY AUTOSTRAD
	TERENY ULIC GŁÓWNYCH RUCHU PRZYŚPIESZONEGO
	TERENY ULIC GŁÓWNYCH
	TERENY ULIC ZBIORCZYCH
	TERENY ULIC LOKALNYCH
TK	TERENY KOLEI
TL	TERENY KOMUNIKACJI LOTNICZEJ

STREFA OGRANICZONEJ WYSOKOŚCI ZABUDOWY

GRANICA IZOFONY

OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI

TEREN KSSE

TEREN STAREGO MIASTA

OZNACZENIE WĘZŁÓW

ŚCIEŻKI ROWEROWE ISTNIEJĄCE

ŚCIEŻKI ROWEROWE PROJEKTOWANE

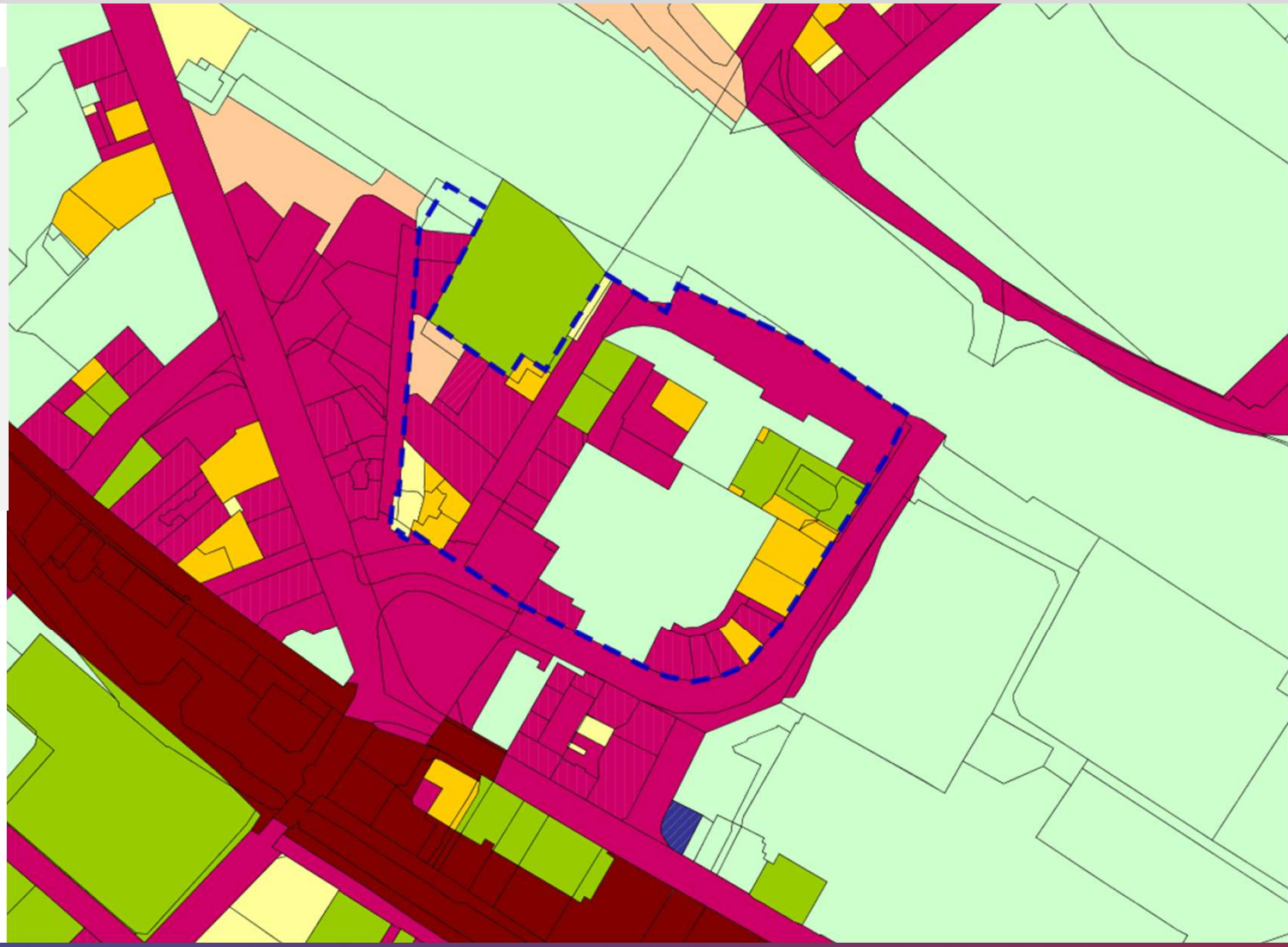
Granice opracowania projektu planu na tle struktury własności

Biorąc pod uwagę powierzchnię,
działki objęte planem stanowią:

- w 29,4% - własność gminy Gliwice,
- w 22,9% - własność gminy Gliwice – w użytkowaniu wieczystym osób prawnych,
- w 15,5% - współwłasność gminy Gliwice, osób fizycznych,
- w 10,8% - własność Skarbu Państwa – użytkowaniu wieczystym instytucji,
- w 9,3% - własność osób fizycznych,
- w 6,6% - własność: osób prawnych, osób fizycznych,
- w 2,3% - własność Skarbu Państwa – w użytkowaniu wieczystym Gminy Gliwice,
- w 1,5% - własność Skarbu Państwa – w użytkowaniu wieczystym osób fizycznych,
- w 1,2% - własność osób prawnych,
- w 0,6% - pozostałe formy władania.

Legenda:

- Własność: Gmina
- Własność: Gmina, Inne podmioty
- Własność: Gmina; Trwały zarząd
- Własność: Osoba prawna
- Własność: Osoba prawna, Osoba fizyczna
- Własność: Osoba fizyczna
- Użytkowanie wieczyste: Gmina
- Użytkowanie wieczyste: Osoba prawna
- Użytkowanie wieczyste: Osoba fizyczna



Obowiązujące plany miejscowe w obszarze opracowania

Przedmiotowy teren objęty jest obowiązującą od dnia 20 grudnia 2014 r. zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w centralnej części miasta, obejmującego Centrum i Śródmieście miasta, tzw. centralne tereny miasta (uchwała nr XLVII/1039/2014 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 06.11.2014 r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 19.11.2014 r. poz. 5957) oraz w niewielkiej części obowiązującym od dnia 18 marca 2006 r. 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 z dnia 15.02.2006 r. poz. 481).

Zgodnie z ustaleniami planu przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod:

- tereny usługowo-mieszkaniowe (UM),
- komunikację i parkingi (KDG),
- drogi dojazdowe (KDD),
- parkingi (KP),
- zieleń urządzoną (ZU).

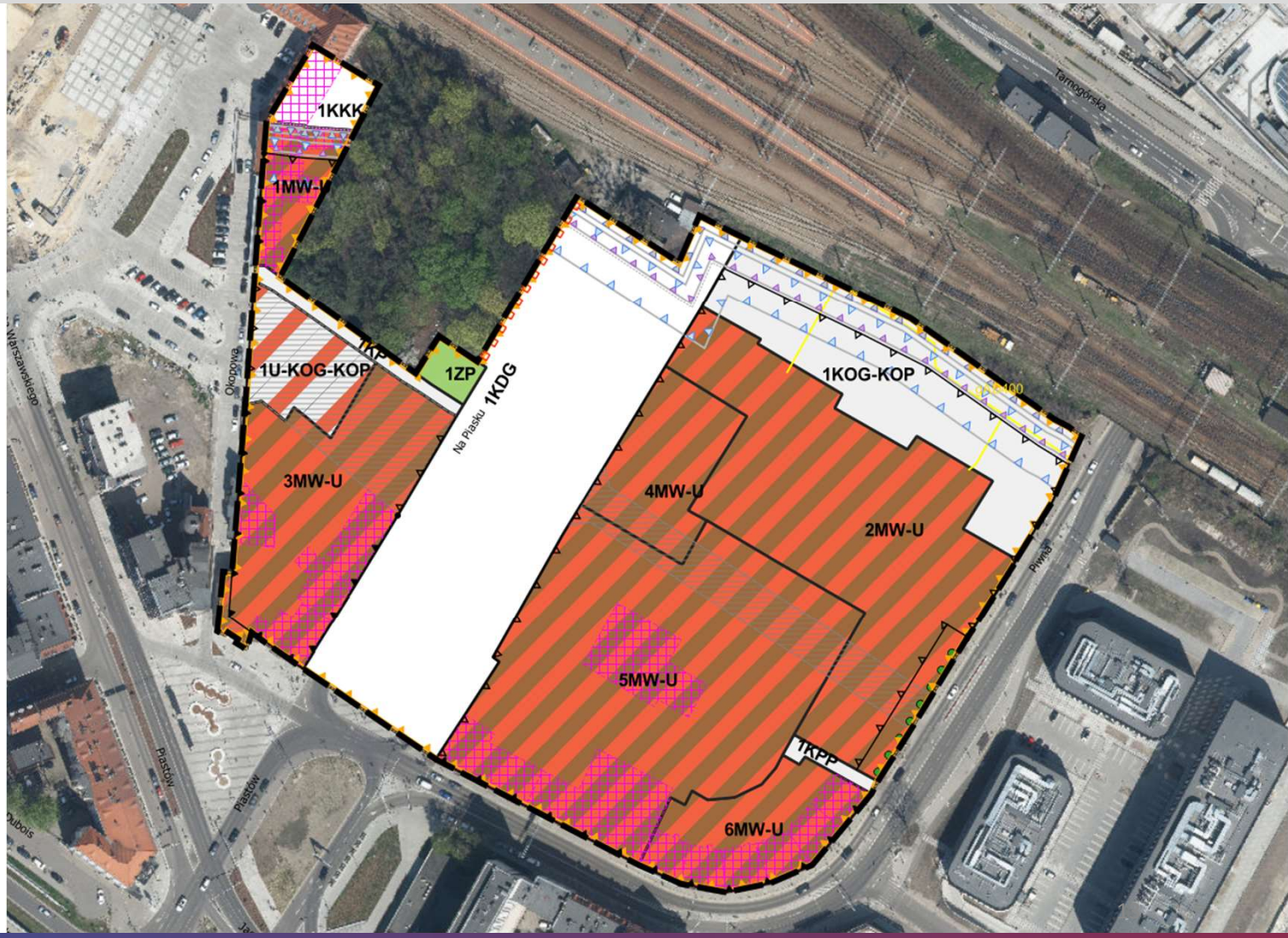
projekt mpzp

Istniejące zagospodarowanie – zdjęcia ukośne

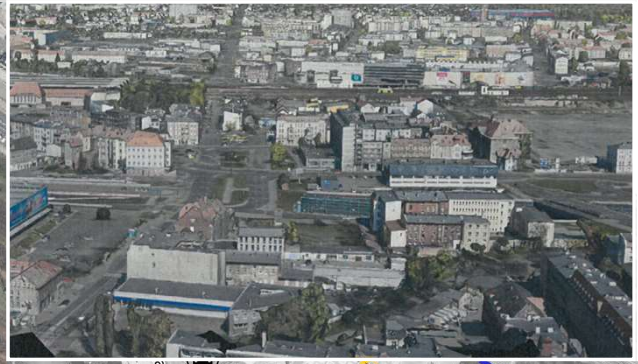
Zadania projektu planu:

Główne założenia/zadania projektu planu:

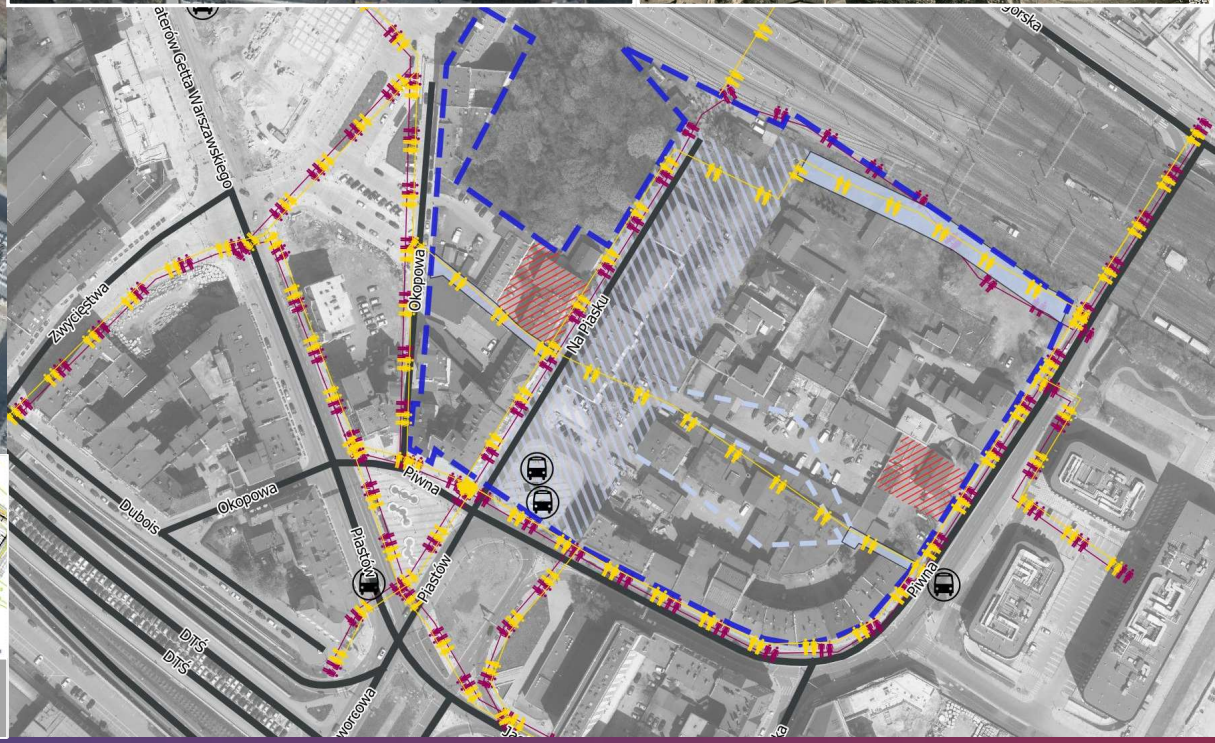
1. **REWITALIZACJA OBSZARU** (Starego Browaru Scobla, Izby Wytrzeźwień)
2. **KOREKTA UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO** (ciągi piesze i pieszo-rowerowe biegnące od terenu dawnej dyrekcji huty do dworca PKP)
3. **ZWIĘKSZENIE POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ** (wprowadzenie zieleni)
4. **ZWIĘKSZENIE ZAKRESU OCHRONY KONSERWATORSKIEJ**
5. **MIASTO PIĘTNASTOMINUTOWE** (zmniejszenie współczynników miejsc postojowych, ograniczenie samochodów, zwrot ku komunikacji publicznej i rowerowej)
6. **ODPOWIEDŹ NA ZŁOŻONE WNIOSKI** (ryzyko roszczeń odszkodowawczych)



Analizy istniejącego układu komunikacyjnego



Przedwojenny plan miasta	Plan ogólny z 1979 r	Plan ogólny z 1994 r	MPZP z 2005 r



Projekt planu – analizy układu komunikacyjnego

Komunikacja projektowana w obowiązującym mpzp:

1) 010 KDD 1/2 - projektowana droga dojazdowa łącząca ul. Piwną z ul. Na Piasku

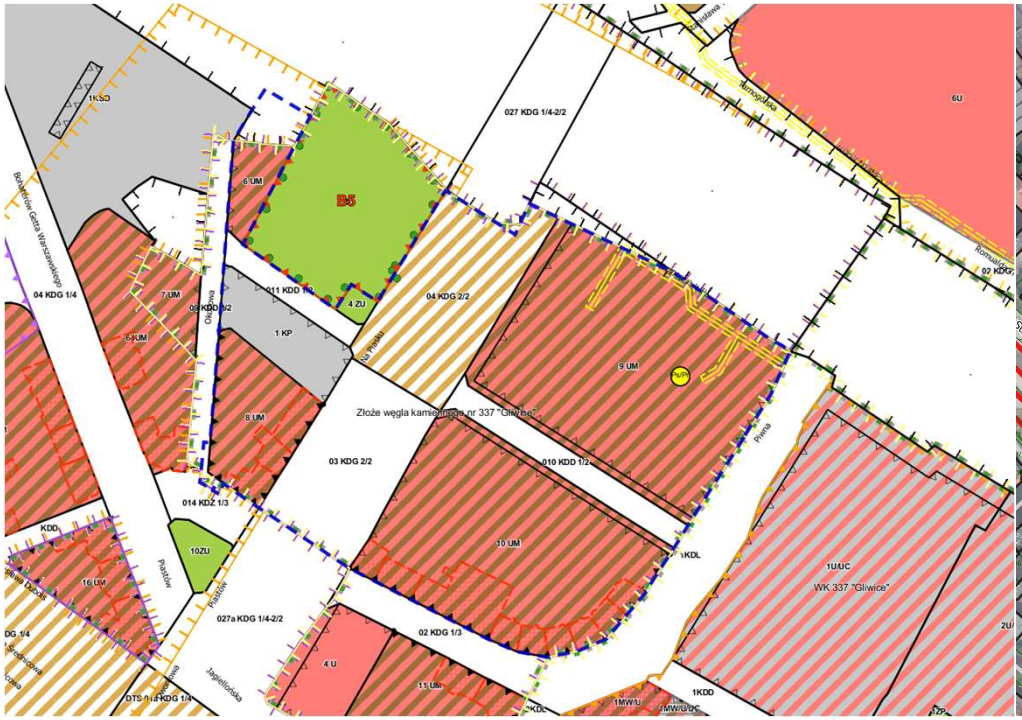
2) 03 KDG 2/2, 04 KDG 2/2– tereny dróg głównych, elementy łącznika projektowane w śladzie ul. Na Piasku, gwarantujące połączenie z ul. Tarnogórską

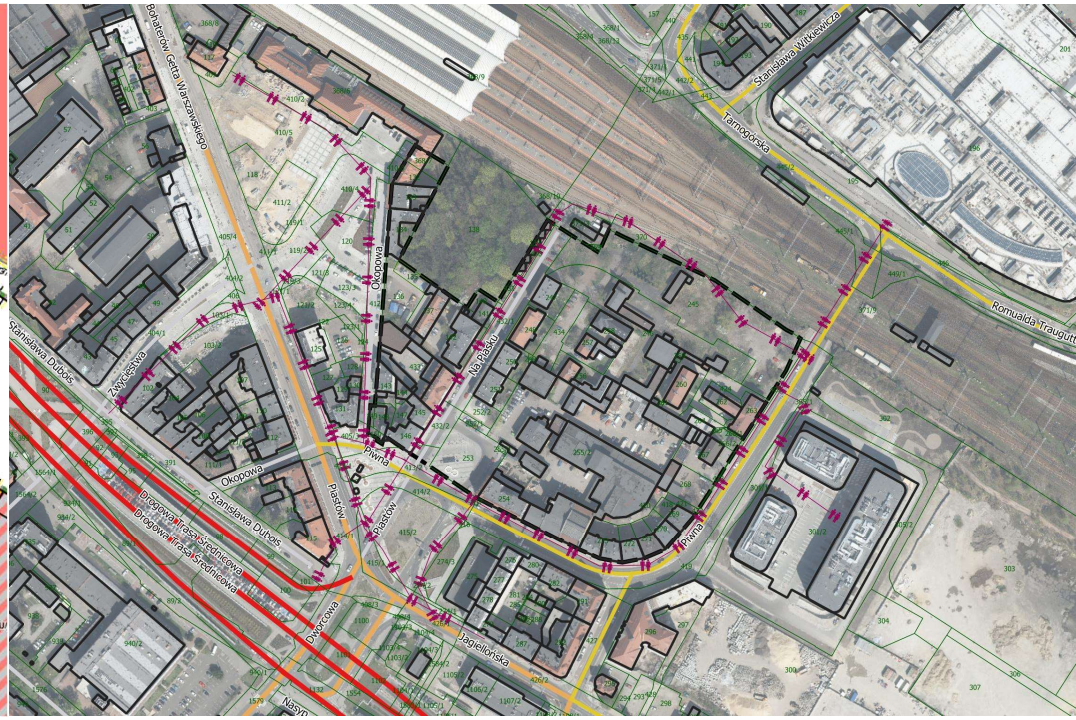
3) 011 KDD 1/2 – projektowana droga dojazdowa łącząca ul. Na Piasku (rezerwę łącznika) z ul. Okopową

STAN ISTNIEJĄCY

W chwili obecnej ograniczona dostępność piesza od ul. Piwnej (w okolicy nowo powstałego centrum handlowo-biurowego Dl Invest Group) poprzez ul. Na Piasku w kierunku dworca PKP

- droga gminna
- droga krajowa
- droga powiatowa
- droga wojewódzka
- dostępność piesza





Projekt planu – korekta układu komunikacyjnego

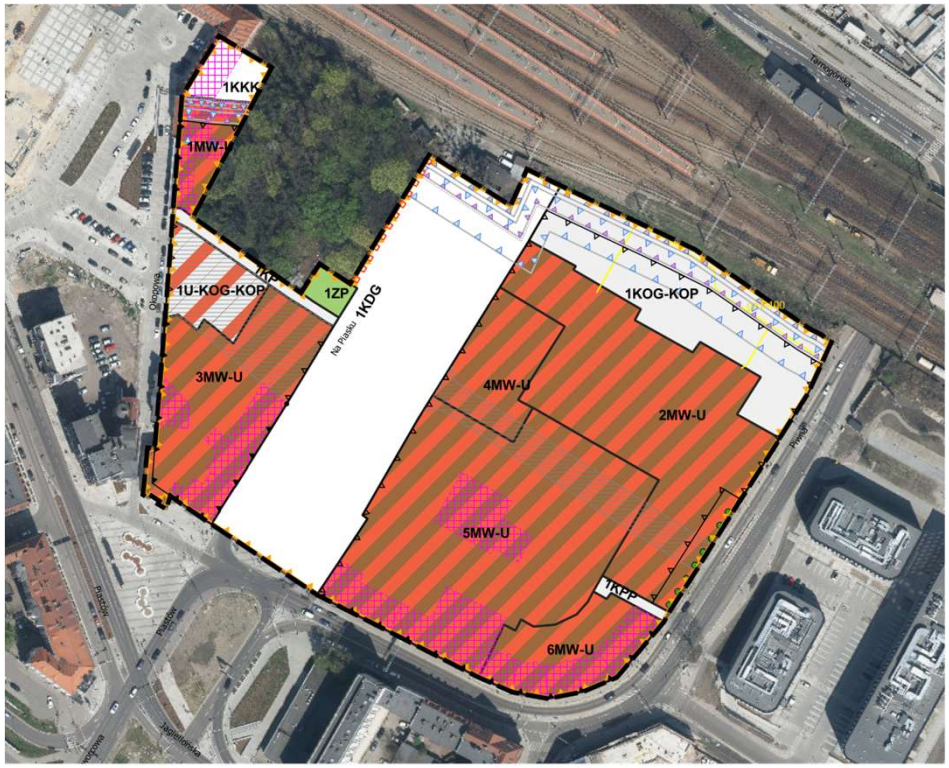
PROJEKTOWANA KOMUNIKACJA

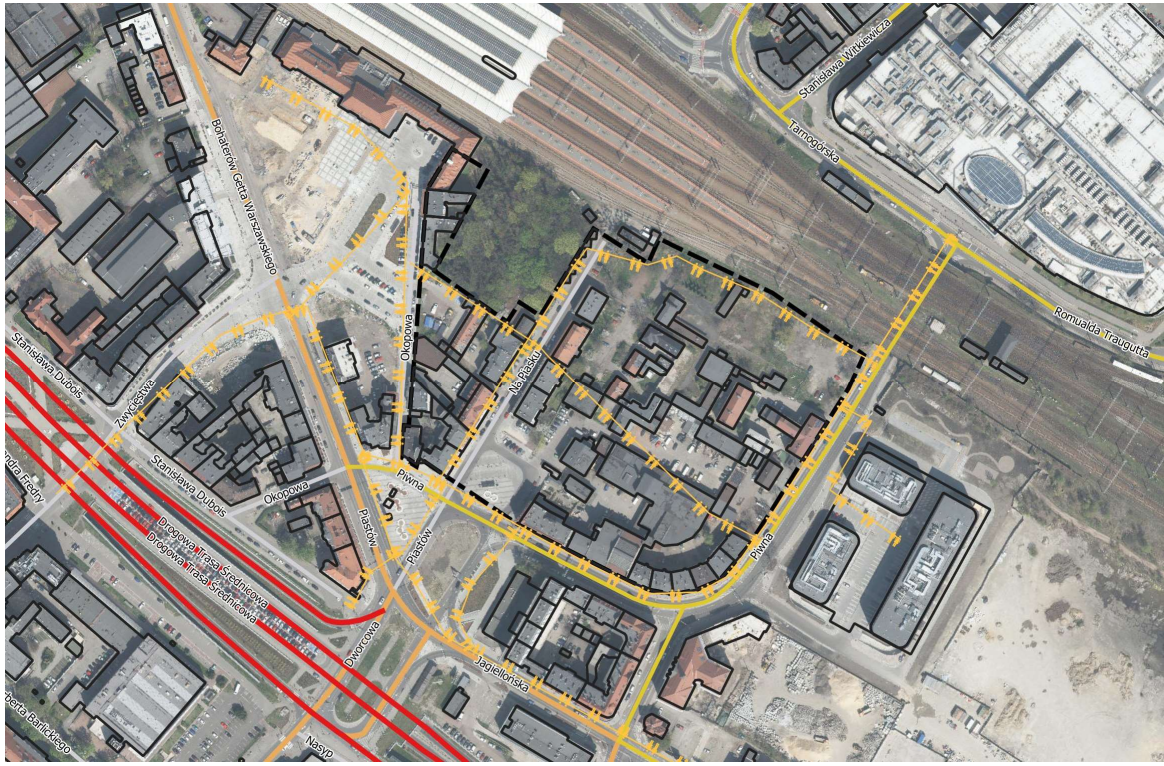
1KDG droga główna będąca łącznikiem ulic Dworcowej i Tarnogórskiej

1KP ciąg pieszo-rowerowy łączący ulicę Na Piasku z dworcem PKP

1KPP ciąg pieszy łączący ulicę Piwną z ulicą Na Piasku (kontynuacja połączenia jest zagwarantowana poprzez zapisy w planie dla terenu 5MW-U)

- droga gminna
- droga krajowa
- droga powiatowa
- droga wojewódzka
- ciągi piesze projektowane





PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PIWNEJ I OKOPOWEJ

Projekt planu

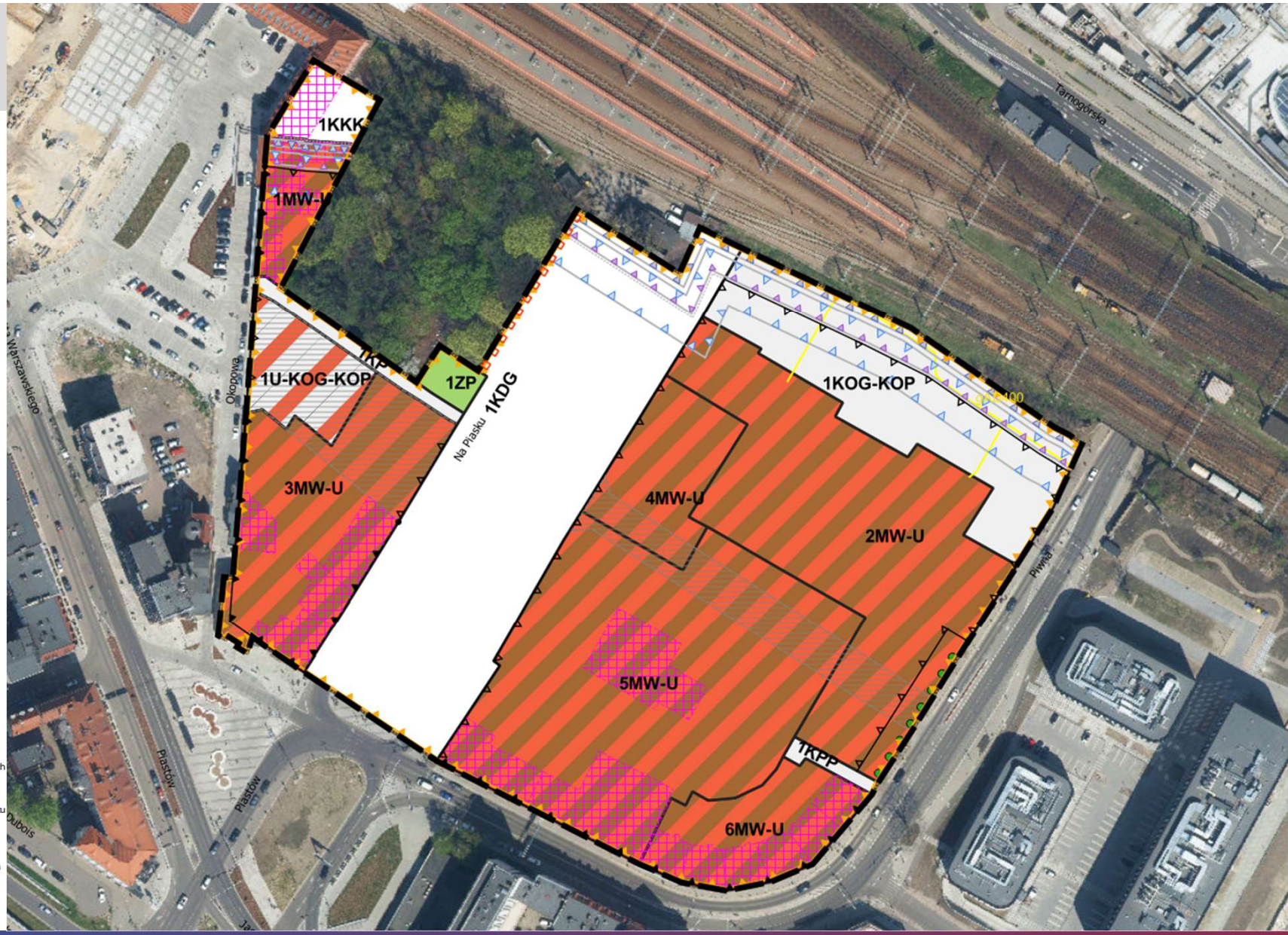
LEGENDA

Ustalenia planu

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obowiązujące linie zabudowy
- punkty zmiany rodzaju linii zabudowy
- cenne ciągi zieleni
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- strefy zabudowy śródmiejskiej
- strefy opłaty planistycznej
- MW-U - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U-KOG-KOP - teren usług lub garażu lub parkingu
- ZP - teren zieleni urządzonej
- KDG - teren drogi głównej
- KP - teren komunikacji pieszo-rowerowej
- KPP - teren komunikacji pieszej
- KKK - teren komunikacji kolejowej
- KOG-KOP - teren garażu lub parkingu

Oznaczenia informacyjne

- strefy do 4 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązuje zakaz wykonywania robót ziemnych
- strefy od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego, w których obowiązują ograniczenia wykonywania robót ziemnych
- strefy, w których obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie transportu kolejowego
- stacje redukcyjno-pomiarowe istniejące
- gazociągi istniejące
- cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 337 "Gliwice"
- cały obszar planu znajduje się w strefie nieprzekraczalnych wysokości obiektów budowlanych określonych w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice
- cały obszar 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
- cały obszar planu położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych



Wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania

1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 6MW-U

Wysokość budynków :
- 16 m

Intensywność zabudowy:
- min. 0,01
- max. 3,3

Powierzchnia biologicznie czynna:
- min. 15%

Geometria dachów:
- płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe (30°-45°)

1U-KOG-KOP
(teren usług lub parkingu lub garażu)

Wysokość budynków :
- 16 m

Intensywność zabudowy:
- min. 0,01
- max. 4

Powierzchnia biologicznie czynna:
- min. 10%

Geometria dachów:
- płaskie

Miejsca postojowe:
- 3/4 lokale mieszkalne
- 1 / 200 m^2 pow. usług
- dopuszczenie rezygnacji ze stanowisk postojowych dla budynków zabytkowych

1 KOG_KOP (teren garażu lub parkingu)

Wysokość budynków :
- 20 m

Intensywność zabudowy:
- min. 0,01
- max. 2,8

Powierzchnia biologicznie czynna:
- min. 10%

Geometria dachów:
- płaskie

4MW-U

Wysokość budynków :
- 12 m

Intensywność zabudowy:
- min. 0,01
- max. 2

Powierzchnia biologicznie czynna:
- min. 25%

Geometria dachów:
- płaskie, dwuspadowe, wielospadowe lub mansardowe (30°-45°)

5MW-U

Wysokość budynków :
- 100 m

Intensywność zabudowy:
- min. 0,01
- max. 5

Powierzchnia biologicznie czynna:
- min. 15%

Geometria dachów:
- płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe (do 45°)

Obowiązujący plan

04 KDG *teren drogi głównej, projektowanej*:
– droga główna
– usługi różne (wyłącznie na przekryciu drogi gł.)

Wysokość budynków :
- 25 m – usługi
- 15 m - garaże

Intensywność zabudowy:
- max. 5

Powierzchnia biologicznie czynna:
- min. 5%

Powierzchnia zabudowy:
- max. 90 %

Geometria dachów:
- - płaskie, dwuspadowe, wielospadowe (5°-45°)

1 KP
(teren parkingu)

Wysokość budynków :
- 15 m (max. 5 kondygnacji)

Intensywność zabudowy:
- max. 5

Powierzchnia biologicznie czynna:
- min. 5%

Powierzchnia zabudowy:
- max. 90 %

Geometria dachów:
- płaskie, dwuspadowe, wielospadowe (5°-25°)

6 UM, 8 UM, 9 UM, 10 UM
tereny usługowo mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy – istniejące

Wysokość budynków :
- 24 m (max. 6 kondygnacji) w tym możliwość nadbudowy do 24 m budynków położonych w pierzei
- garaże 16 m (max. 5 kondygnacji)

Intensywność zabudowy:
- max. 4

Powierzchnia biologicznie czynna:
- min. 10%

Powierzchnia zabudowy:
- max. 90 %

Geometria dachów:
- płaskie, dwuspadowe, wielospadowe (5°-45°)

Miejsca postojowe:
- 1,2 / 1 mieszkanie
- 2 / 100 m^2 pow. usług

Projekt planu – Zmiana zagospodarowania obszaru starego browaru

Teren **5 MW-U** (projekt)

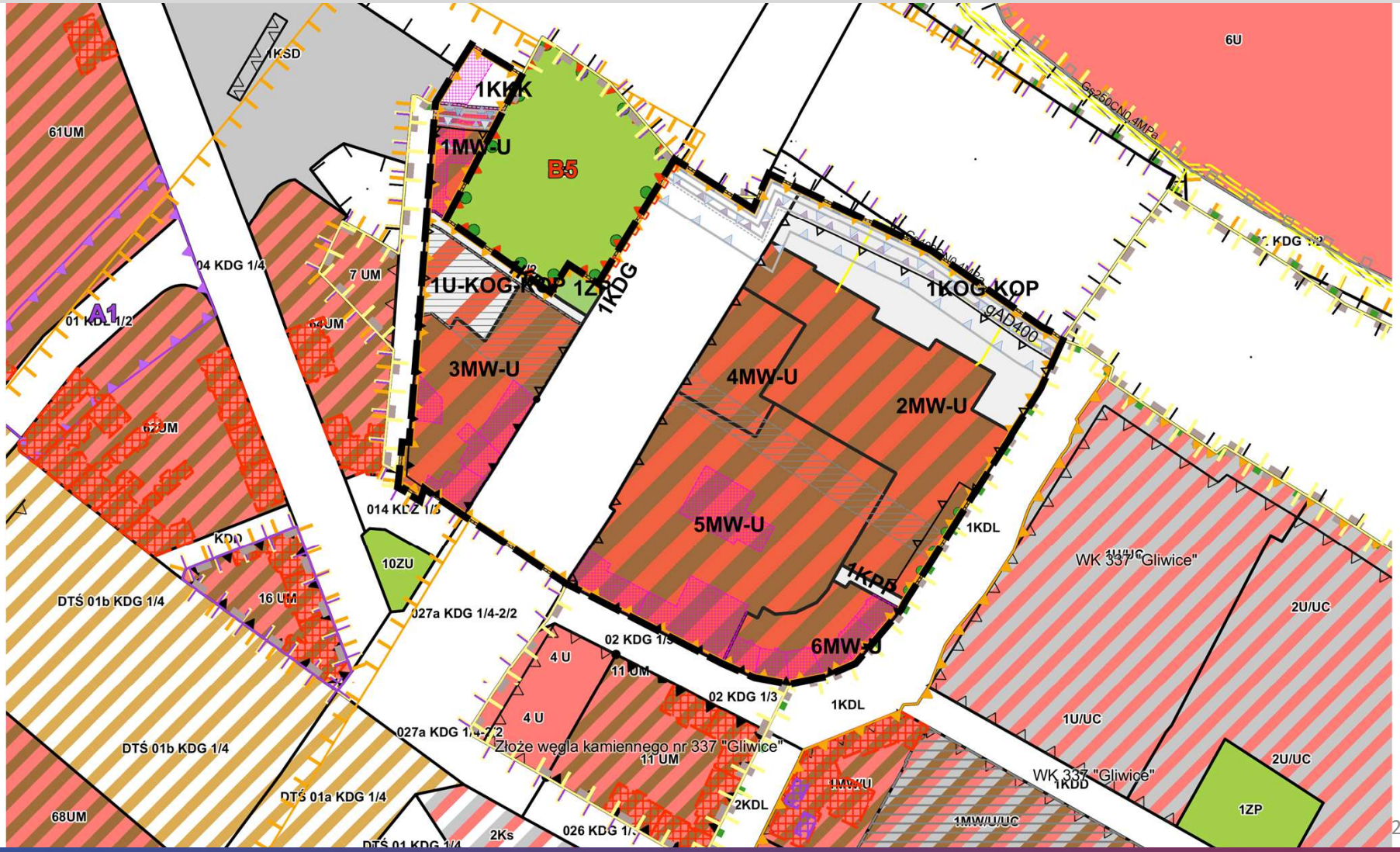
- intensywność zabudowy maksymalnie 5,
- maksymalna wysokość budynków 100 m,
- dopuszczenie nadbudowy budynku w pierzei ul Piwnej do wys. 20 m.
- powierzchnia biologicznie czynna – 15%

Teren **10 UM** (obowiązujący plan)

- intensywność zabudowy maksymalnie 4,
- maksymalna wysokość budynków 24 m i nie więcej niż 6 kondygnacji,
- powierzchnia zabudowy – 90%,
- powierzchnia biologicznie czynna 10%.

projekt

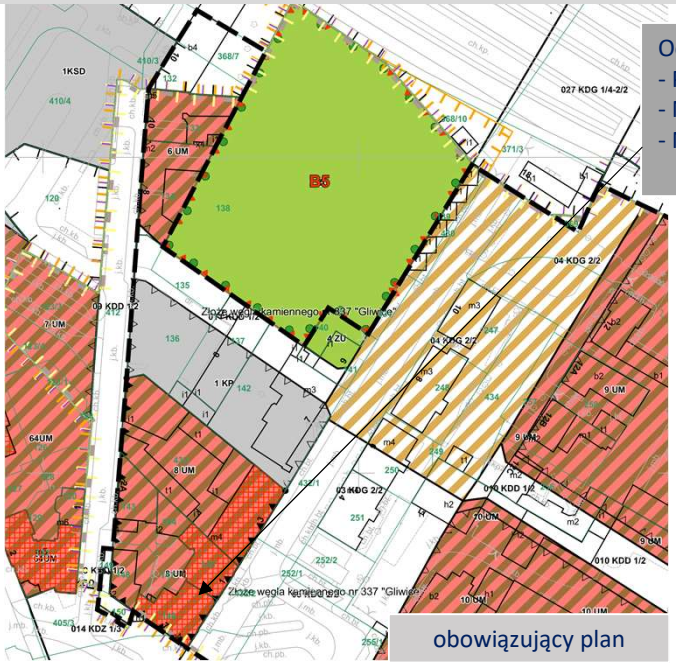
Projekt planu na tle obowiązujących planów



ochrona planistyczna obiektów

Projekt planu – ochrona planistyczna obiektów

PROJEKT MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA GLIWICE DLA OBS
POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC PIWNEJ I OKOPOWEJ



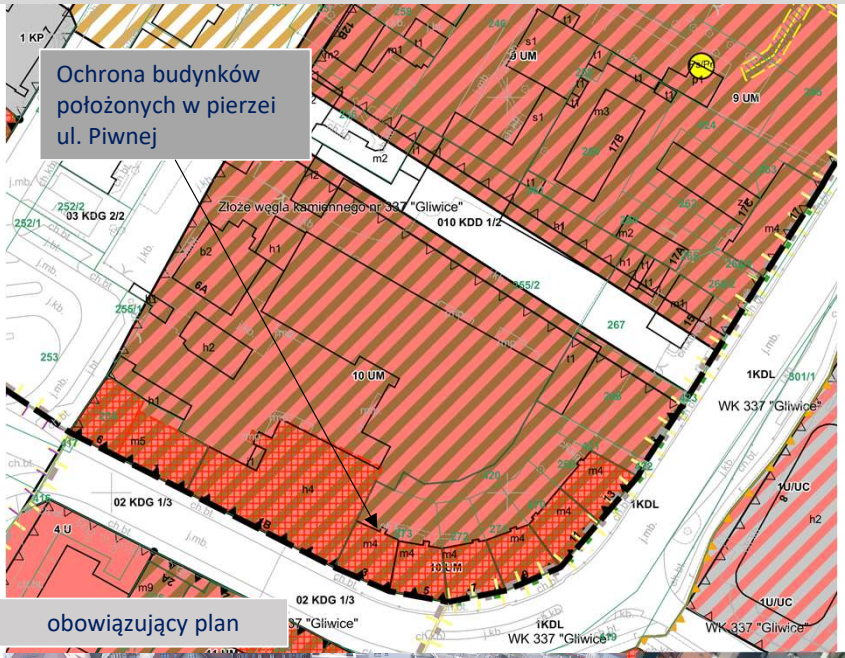
Ochrona budynków:
- Plac Piastów 7
- Na Piasku 1
- Na Piasku 3

obowiązujący plan

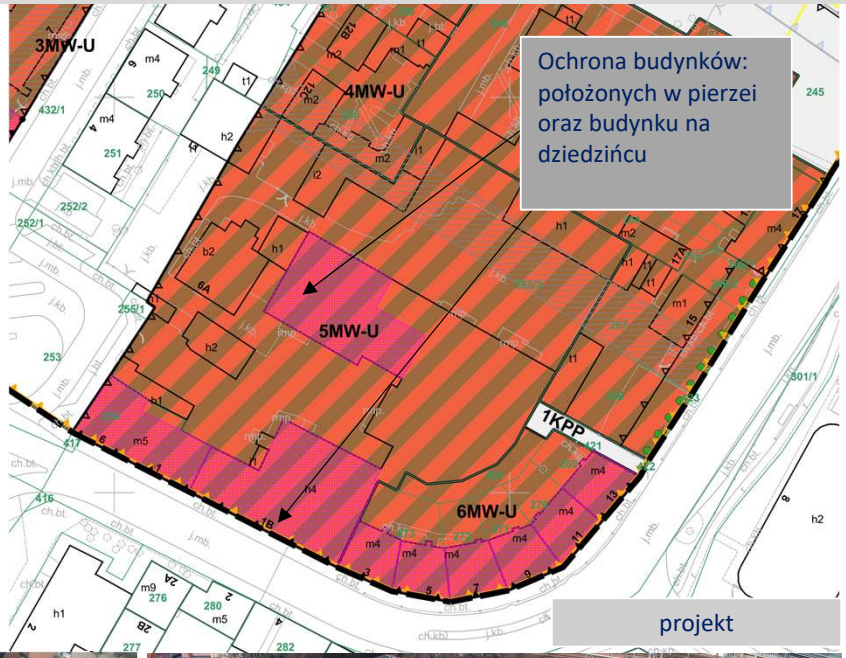
Dodatkowo ochrona budynków:
- Bohaterów Getta Warszawskiego 1
- Okopowa 10
- Okopowa 8
- Okopowa 2A

projekt

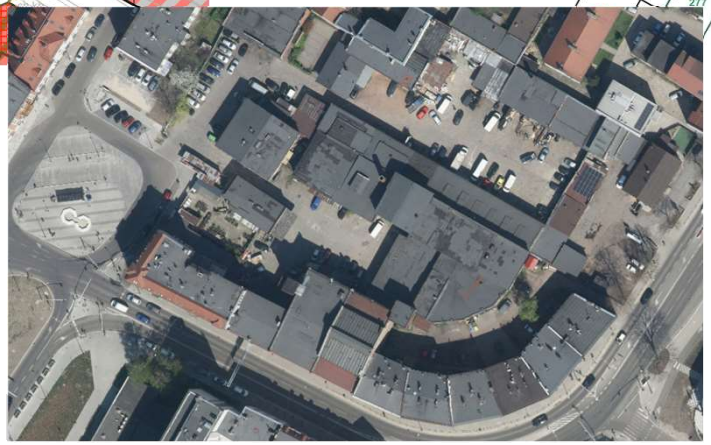
Projekt planu – ochrona planistyczna obiektów



obowiązujący plan



projekt



Projekt planu – ochrona planistyczna obiektów

zabytkowe ogrodzenie cmentarza żydowskiego położone wzdłuż ulicy Na Piasku

cenny ciąg zieleni wzdłuż ulicy Piwnej

Obowiązujący plan – wprowadzone zmiany w projekcie planu

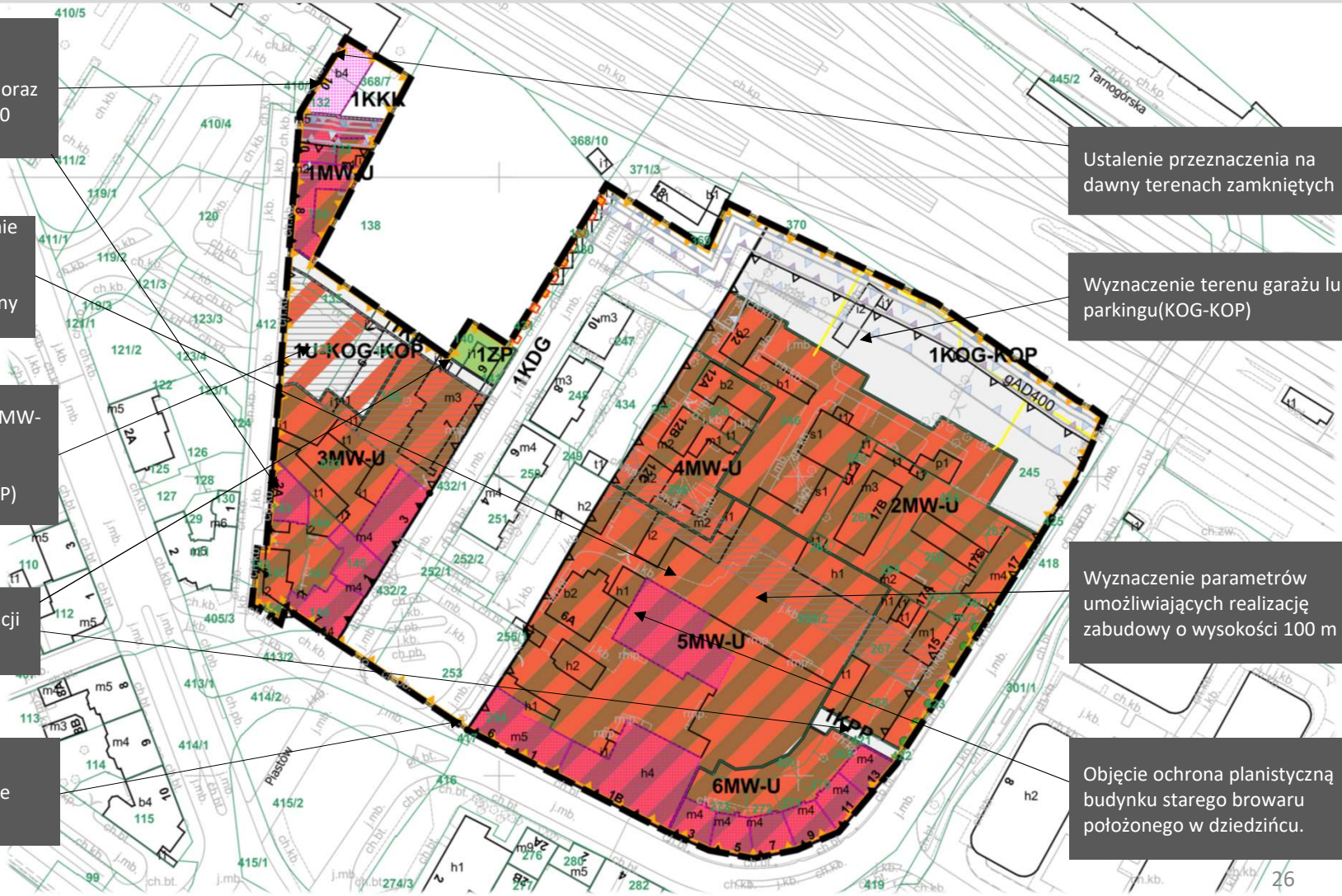
Objęcie ochroną planistyczną skrzydła budynku dworca (GEZ) oraz budynków ul. Okopowa 2A, 8, 10

Likwidacja drogi KDD, zastąpienie jej ciągiem komunikacji pieszej wyznaczonym na rysunku (KPP) oraz wpisanym jako obligatoryjny na terenie 5MW-U

Przeznaczenie pod zabudowę (MW-U, 1U-KOG-KOP) zgodnie ze stanem istniejącym terenu komunikacji (KDD), parkingu (KP)

Wyznaczenie ciągów komunikacji pieszej i pieszo - rowerowej

Wyznaczenie strefy zabudowy śródmiejskiej na całym obszarze planu



Ustalenie przeznaczenia na dawny terenach zamkniętych

Wyznaczenie terenu garażu lub parkingu(KOG-KOP)

Wyznaczenie parametrów umożliwiających realizację zabudowy o wysokości 100 m

Objęcie ochrona planistyczną budynku starego browaru położonego w dziedzińcu.

Co dalej?

do 6 września 2024 roku

wyłożenie do publicznego wglądu projektu planu

do 20 września 2024 roku

termin składania uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu

Uwagi można składać:

- drogą pocztową
- osobiście w Biurze Obsługi Interesantów Urzędu Miejskiego na stanowiskach informacyjno - podawczych
- za pomocą elektronicznej skrzynki podawczej opatrzone kwalifikowanym podpisem elektronicznym, profilem zaufanym albo podpisem osobistym,
- za pośrednictwem Gliwickiej Platformy Partycypacyjnej
- na adres email: pp@um.gliwice.pl.

nie dłużej niż do 11 października 2024 roku

termin rozpatrzenia uwag (zarządzenie Prezydenta Miasta, publikacja w Biuletynie Informacji Publicznych)

IV kwartał 2024 roku

przewidywany termin przedłożenia projektu uchwały Radzie Miasta

DZIĘKUJĘ ZA UWAGĘ

REFERAT PRACOWNI URBANISTYCZNEJ
WYDZIAŁ PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH