



MIEJSKA KOMISJA URBANISTYCZNO-ARCHITEKTONICZNA W GLIWICACH

UM.372096.2025

Gliwice, 22.04.2025

Opinia nr 3 / 2025 z dnia 22.04.2025 r.

na podstawie art. 13i., pkt 5a, ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym
(t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)

**Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gliwicach
w sprawie projektu Planu Ogólnego Miasta Gliwice**

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

Godziny pracy Urzędu
Miejskiego:
poniedziałek - środa:
8:00 - 16:00;
czwartek: 8:00 - 17:00;
piątek: 8:00 - 15:00

**Wydział
Planowania
Przestrzennego**

ul. Jasna 31A
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 338 65 02
Fax +48 32 338 65 03
pp@um.gliwice.pl

**Komisja opiniuje projekt Planu Ogólnego Miasta Gliwice negatywnie
z następującymi uwagami i zaleceniami:**

Plan ogólny miasta Gliwice (POG) należy do nadrzędnych aktów planowania przestrzennego w gminie. Obejmuje swoim zasięgiem cały obszar miasta Gliwice, a ustalenia w nim zawarte wpłyną na jego rozwój na wiele lat. Z ustaleniami POG będą musiały być zgodne wszystkie sporządzane i aktualizowane miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (MPZP) oraz wydawane dla obszarów uzupełnienia zabudowy, decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Wymogi jakie narzuca ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, i rozporządzenie z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, mocno determinują konkretny sposób zapisu danych przestrzennych, nie pozostawiając dużych możliwości dla przedstawienia wizji rozwoju przestrzennego miasta. Plan ogólny choć musi spełniać obowiązujące zapisy ustawowe, ale jednocześnie powinien antycypować przyszłe wymagania i zagrożenia. Bez świadomości tego jak chcemy żeby miasto wyglądało w przyszłości, nie jest możliwe perspektywiczne planowanie i optymalne kształtowanie polityki przestrzennej oraz wykorzystanie wszystkich zasobów i potencjałów gminy. Zważywszy na powyższe, wnosimy następujące uwagi do przedstawionego do zaopiniowania Planu ogólnego miasta Gliwice:

▪ **Uwagi do ogólnych zasad wyznaczania stref planistycznych:**

1. Zasada maksymalnego uogólnienia stref: „strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone w dzielnicach o dominującym charakterze zabudowy jednorodzinnej”, wraz z założeniem, że uszczegółowienie podziału na tereny zabudowy jednorodzinnej i wielorodzinnej zostanie dokonane w MPZP, opracowywanych na podstawie POG, jest założeniem błędnym, które nie sprzyja kształtowaniu ładu przestrzennego miasta. Generalizacja pomija istotne różnice w strukturze zabudowy wewnątrz dzielnic, przez co niemożliwe staje się planowanie z poszanowaniem lokalnego kontekstu

i charakteru przestrzeni. W praktyce może to prowadzić do niepożądanych konfliktów przestrzennych. Podział na strefy wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej powinien być ustalony już na etapie uchwalania POG, a nie dopiero w MPZP. Zalecamy zmianę zasad wyznaczania stref SW i SJ.

2. *„Tereny, które w obowiązujących planach miejscowych mają przeznaczenie produkcyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, w planie ogólnym zostały wyznaczone jako strefy gospodarcze, bądź usługowe”* - Wykluczenie zabudowy mieszkaniowej z terenów produkcyjnych może doprowadzić do utraty już dopuszczonej na tych terenach funkcji mieszkaniowej. Inwestorzy i mieszkańcy, którzy bazowali na dotychczasowych ustaleniach planistycznych, mogą zostać pozbawieni prawa do realizacji tej funkcji, mimo, że była ona zgodna z wcześniejszymi zapisami.
3. Zasadą powinno być wydzielanie w ramach zespołów zabudowy mieszkaniowej, istniejących, wewnętrznych stref zieleni urządzonej i nieurządzonej, i przypisanie im stref planistycznych SN.
4. W projekcie pominięto tereny zieleni nieurządzonej, które są istotnym elementem struktury miejskiej i powinny tworzyć strefy SO. Plan Ogólny powinien zapewnić ochronę terenów zieleni przed potencjalnymi zmianami w przyszłości, wynikającej m.in. z aktualizacji MPZP. Automatyczne wyłączenie terenów zieleni nieurządzonej o powierzchni poniżej 3 ha ze stref otwartych i włączenie ich do stref przyległych, jest założeniem błędnym. Wyłącza to m.in. tereny o powierzchni tuż poniżej 3 ha (np. 29 999 m kw.), które powinny być chronione przez niepożądanym zagospodarowaniem. To oznacza, że znaczna część zieleni miejskiej – szczególnie w mniejszych enklawach osiedlowych – zostaje wchłonięta przez strefy zabudowy. Taka decyzja może prowadzić do ich przekształcenia w tereny inwestycyjne i utraty zieleni urządzonej, która pełni funkcje społeczne, rekreacyjne i środowiskowe. Tereny te mogą być kluczowe dla modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej Gliwic, ze względu na błękitno-zieloną infrastrukturę, konieczność zachowania i wzmocnienia istniejących terenów przyrodniczych, zachowania łączności przestrzennej zarówno wewnątrz poszczególnych obszarów, jak i z terenami otwartymi oraz ze względu na wspomaganie procesów adaptacji miasta do zmian klimatu. Dokument POG, zgodnie z wytycznymi ustawy o zmianie ustawy – *Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw*, która weszła w życie 11 stycznia 2025 r., powinien być spójny z dokumentem Miejskiego Planu Adaptacji do Zmian Klimatu (MPA), uwzględniać wynikające z niego wnioski i rekomendacje dotyczące kwestii klimatycznych, w których szczególną uwagę zwraca się na rolę terenów zieleni miejskiej. Przydzielenie terenów zieleni nieurządzonej do strefy SN lub SO, daje szansę na planowanie rozwoju terenów zieleni publicznej, wkomponowanej w struktury osiedli/dzielnicy, tworzenie parków kieszonek, kontynuowanie nasadzeń, tworzenie alejek, trawników, małej architektury, stref rekreacji itp. (zapis wpisany w Strategię Gliwice 2040). Rozstrzygnięcie o włączeniu lub ewentualnym wyłączeniu terenów zieleni nieurządzonej o powierzchni poniżej 3 ha, powinno każdorazowo następować po analizie lokalnych uwarunkowań, a nie poprzez odgórną decyzję. Zalecamy zmianę zasad podejścia do terenów zieleni nieurządzonej.

5. Tereny elektrowni słonecznych, wiatrowych i wodnych zostały dopuszczone w wybranych strefach otwartych, jednak są one przecież terenami produkcji energii, dlatego wszystkie powinny znaleźć się w strefie planistycznej SP – gospodarczej. Zalecamy zmianę zasady podejścia do przyporządkowania terenów elektrowni słonecznych, wiatrowych i wodnych lub wskazanie z uzasadnieniem, w których strefach SO będą lokalizowane tereny elektrowni słonecznych, wiatrowych i wodnych. Ponadto pomimo pozornego otwarcia na OZE, brak realnego uwzględnienia lokalizacji infrastruktury technicznej, ograniczeń środowiskowych i protestów społecznych, może skutkować konfliktem w procesie lokalizacji inwestycji.
6. Wszystkie tereny przebiegu cieków wodnych powinny być wyznaczone jako strefy SO, a nie zostać wpisane w inne strefy. Konieczne jest zachowanie ich ciągłości i spójności oraz ochrona zieleni dolin rzecznych, w tym: zespołów roślinności występujących na brzegach rzek: Kłodnica i Bytomka; potoków: Bojkowski, Wójtowianka, Guido, Ligocki, Łabędzki, Myśliwski, Skotnicki, Rokitnicki, Leśny, Ostropka i Kozłówka. Zalecamy wyznaczenie stref SO wzdłuż wszystkich cieków wodnych.
7. Wszystkie istniejące ogrody działkowe znajdujące się poza obszarem zabudowy śródmiejskiej, powinny zostać objęte strefą SN – zieleni i rekreacji. Zalecamy zmianę zasady podejścia do ogrodów działkowych.
8. Kryteria wyznaczania stref planistycznych są nieczytelne i nieprzejrzyste. Z analizy tabeli zamieszczonej w uzasadnieniu do uchwały w sprawie POG wynika, że dla przeważającej większości stref podano jedynie lakoniczne uzasadnienia: np. „*Strefa wyznaczona na podstawie art. 13d ustawy – obowiązujący plan miejscowy (oraz obszar uzupełnienia zabudowy)*”. Takie ogólne sformułowanie nie pozwala ani na ocenę merytoryczną doboru poszczególnych stref, ani na prześledzenie ich logicznego powiązania z realnymi potrzebami rozwoju przestrzennego miasta. Brak wskazania szczegółowych kryteriów. Zalecamy uszczegółowienie zapisów rozporządzenia i uzupełnienie tabeli zawierającej wszystkie wyznaczone strefy planistyczne, wraz z oznaczeniem, nazwą i uzasadnieniem ich wyznaczenia, o wskaźniki tj.: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%], wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, oraz uszczegółowienie uzasadnienia sposobu wyznaczania stref planistycznych.
9. W projekcie POG zauważalny jest brak propozycji wprowadzania nowych elementów podstawowego układu komunikacyjnego, dających możliwość perspektywicznego rozwoju miasta, również poprzez planowany rozwój sieci komunikacyjnej mieszczącej się w definicjach:

SK (strefa komunikacyjna) – [teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej], w rozumieniu rozporządzenia Ministra Rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2023 r. poz. 2758).

Uwaga ta wiąże się z brakiem:

- wyznaczonego korytarza komunikacyjnego drogi klasy minimum "G" – główna, na południe od dzielnicy „Bojków” poprzez tereny niezabudowane, łącząc ul. 26-stycznia w Knurowie z ul. Bojkowską w Gliwicach. Przebieg ten był przedmiotem wcześniejszych analiz MKUA i zaleceń w tej sprawie – projekt Planu Ogólnego trasę tę pomija.

- wyznaczonego korytarza komunikacyjnego drogi klasy minimum "G" – główna, dla połączenia ul. Chemicznej / Kozielskiej z planowaną obwodnicą Ostropy (126 SK). Wobec planowanych realizacji deweloperskich w pobliżu tego przebiegu i narastających od 30 lat problemów komunikacyjnych związanych z obsługą KSSE, fabryką Opla (obecnie Stellantis) kumulujących się co raz poważniej w rejonie ronda Kozielska/ Łabędzka i skrzyżowań Kozielska/ Okulickiego / Andersa, brak takiej trasy nie pełniącej funkcji obsługi bezpośredniej terenów przyległych (ograniczona dostępność np. poprzez brak możliwości bezpośredniego parkowania przy niej i budowy licznych zjazdów na tereny przyległe) należy uznać za poważny błąd planistyczny skutkujący negatywnie na funkcjonowanie komunikacji w znacznej części miasta.

10. W projekcie POG zauważalny jest brak uwzględnienia realizowanych już, bądź objętych wydaną decyzją ZRID elementów podstawowego układu komunikacyjnego. Uwaga ta wiąże się z brakiem uwzględnienia w Planie Ogólnym objętej prawomocną decyzją ZRID budowy łącznicy węzła DK 88/ ul. Toszecka w rejonie ul. Zbożowej wraz z rondem. Łącznica ta w klasie technicznej min. „G” łączy trasy oznaczone symbolami 46SK i 9SK , lecz w Planie Ogólnym wyznaczona nie jest. Stan taki uważamy za błąd.
11. W projekcie POG niezrozumiałe jest przerwanie ciągłości przebiegu tras komunikacyjnych oznaczonych – na jednych odcinkach jako „strefa komunikacji” – SK, a na innych jako „strefa gospodarcza” -SP lub „strefa infrastrukturalna” – SI. Stan taki nie gwarantuje zachowania pełnej ciągłości ciągu komunikacyjnego , co należy uznać za poważną wadę. Uwaga ta dotyczy niezrozumiałego przerywania ciągłości przebiegu terenu komunikacyjnego nieczynnej - lecz możliwej do rewitalizacji i unowocześnienia – linii kolejowej. Oznaczona symbolami 110SK i 121SK z jednej strony na działce 1566 staje się strefą 34SI „strefa infrastrukturalna”, na drugim końcu zaś na działkach 393/5 , 389/3 , 389/1 , 388 staje się strefą 68SP i 65SP „strefa gospodarcza”. Brak ciągłości terenów SK- dla komunikacji szynowej, a dopuszczenie zabudowy infrastrukturalnej lub gospodarczej w praktyce wyklucza przyszłą rewitalizację linii kolejowej. Stan taki jest poważnym błędem i może wynikać z braku perspektywicznych analiz możliwości rozwoju komunikacji szynowej.

▪ **Uwagi do przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy i obszaru zabudowy śródmiejskiej:**

12. Nie jest jasne co znaczą i na jakiej podstawie określono tzw. "faktyczne potrzeby" uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej. W uzasadnieniu przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy konieczne jest jednoznaczne wskazanie przyczyn wprowadzenia nowych stref mieszkaniowych i usunięcie zapisów niejednoznacznych.

13. Nie jest jasne dlaczego w POG wyznaczono tak wiele obszarów uzupełnienia zabudowy, wobec faktu pokrycia miasta Gliwice w 92,2% obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, na których co do zasady nie wyznacza się obszarów uzupełnienia zabudowy, bo nie wydaje się na nich decyzji o warunkach zabudowy. Takie ustalenie wymaga wyjaśnienia i uzasadnienia decyzji.
14. Zasadne byłoby rozważenie, przy tak dużej granicy wyznaczonego obszaru zabudowy śródmiejskiej, włączenie do obszaru zabudowy śródmiejskiej terenów zlokalizowanych na północ od torów kolejowych, obejmujących Centrum Przesiadkowe oraz teren Centrum Handlowego Forum. Zalecamy zmianę.
- **Uwagi do sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy:**
15. Nie jest zrozumiałe dlaczego nieuwzględniono w POG polityki przestrzennej gminy określonej w Strategii Rozwoju Gminy (SRG). Zgodnie z art. 13b. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), ustalenia POG określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności politykę przestrzenną gminy określoną w SRG. Mimo, iż w ustawie znajduje się zapis, że obowiązek ten wejdzie w życie z dn. 1.01.2026 r., jednak Rada Miasta Gliwice podjęła uchwałę w sprawie przyjęcia do realizacji w październiku 2022 r. Strategii rozwoju miasta Gliwice do roku 2040 i zobowiązała się do stosowania określonych w niej kluczowych postanowień strategicznych, priorytetowych celów i kierunków działań, a także do ustaleń i rekomendacji wynikających z modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta. Obowiązek stosowania aktu kierownictwa wewnętrznego spoczywa na wszystkich organach gminy. Więc nawet jeśli obowiązek ten nie wynika z ustawy, to przecież wynika z innych aktów prawnych, a przede wszystkim z logiki działania samorządu terytorialnego. Zalecamy uwzględnienie w POG polityki przestrzennej określonej w Strategii Rozwoju miasta Gliwice do roku 2040.
16. Nie jest zrozumiałe wyłącznie częściowe uwzględnienie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (PZPW). Art. 13b. pkt2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, określa, że ustalenia PZPW muszą być uwzględnione w POG. Uzasadnienie wskazujące, że poziom szczegółowości PZPW, nie odpowiada wymogom POG, jego zakresowi i skali jest oczywiste, ale przecież takie działanie nie polega na mechanicznym przenoszeniu zapisów i ustaleń z aktu i dokumentu planistycznego wyższego rzędu do aktu planowania szczebla lokalnego. W PZPW określono cztery cele polityki przestrzennej, a w każdym z nich zawarte są różnego rodzaju ustalenia, wraz ze sposobami ich realizacji. Nie jest dopuszczalne wybieranie tylko pewnego zakresu z jednego z tych celów. W efekcie takiego podejścia pominięto przyjęte kierunki polityki przestrzennej, służące np. kształtowaniu terenów zieleni miejskiej; ochronie dolin rzecznych; zachowaniu tożsamości kulturowo-krajobrazowej, w tym zachowaniu identyfikatorów krajobrazu, charakterystycznych dla danego obszaru; kształtowaniu systemu zielonych pierścieni wokół miast, itp. Zalecamy uwzględnienie w POG dokumentu Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa.

17. Dokument POG, zgodnie z wytycznymi ustawy z dnia 27 listopada 2024 r. *o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw* (Dz.U z 2024 r. poz. 1940), która weszła w życie 11 stycznia 2025 r., powinien być spójny z dokumentem Miejskiego Planu Adaptacji do Zmian Klimatu (MPA). Należy wykazać tę spójność.
18. Zapis dotyczący nieuwzględnienia obszarów zmeliorowanych w POG, z uwagi na brak takich obszarów na terenie Gliwic, nie jest podparty żadnymi źródłami. Brak dokumentacji obszarów zmeliorowanych nie jest równoznaczny z brakiem takich obszarów. Nie można zatem tego stwierdzić jednoznacznie, że takich gruntów nie ma. Zalecamy w uzasadnieniu POG zapisanie, że z powodu braku dostępnej ewidencji gruntów zmeliorowanych, obszarów zmeliorowanych w POG nieuwzględniono.
19. Zapis dotyczący nieuwzględnienia w POG złóż węgla kamiennego 337 Gliwice i 338 Sośnica, które obejmują cały obszar miasta, jest niezgodny z art. 13b. pkt 3 tiret h, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zatem jest naruszeniem ustawy. Udokumentowane złoża kopalin znajdujące się na obszarze gminy muszą być uwzględnione w ustaleniach POG. Ponadto, zarówno w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jak i w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*, i w rozporządzeniu z dnia 22 listopada 2024 r. *zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*, nie ma zapisów umożliwiających przekierowanie kompetencji z POG na MPZP. Zakres MPZP określa ustawa. Zalecamy zmianę zapisu.
20. Zapis dotyczący nieuwzględnienia w POG zabytków objętych formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 2022r. poz. 840 oraz z 2023r. poz. 951 i 1688), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, jest niezgodny z art. 13b. pkt 3 tiret j, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zatem jest naruszeniem ustawy. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej, znajdujące się na obszarze gminy, muszą być uwzględnione w ustaleniach POG. Np. jeżeli w MPZP wyznaczono strefę B, która chroni zabudowę jednorodzinną sprzed 1945 roku – to w POG powinna być ona wydzielona bezwzględnie jako strefa SJ, a nie jako część uogólnionej strefy SW. Uzasadnienie opinii j.w. Zalecamy zmianę zapisu.
21. Zapis dotyczący nieuwzględnienia w POG obszarów ograniczonego użytkowania, jest niezgodny z art. 13b. pkt 3 tiret m, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zatem jest naruszeniem ustawy. Obszary ograniczonego użytkowania, znajdujące się na obszarze gminy, muszą być uwzględnione w ustaleniach POG. Uzasadnienie opinii j.w. Zalecamy zmianę zapisu.

22. Zapis dotyczący nieuwzględnienia w POG obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, jest niezgodny z art. 13b. pkt 3 tiret m, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zatem jest naruszeniem ustawy. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, znajdujące się na obszarze gminy, muszą być uwzględnione w ustaleniach POG. Uzasadnienie opinii j.w. Zalecamy zmianę zapisu.
23. Zapis dotyczący nieuwzględnienia w POG obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji, jest niezgodny z art. 13b. pkt 3 tiret o, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, zatem jest naruszeniem ustawy. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, znajdujące się na obszarze gminy muszą być uwzględnione w ustaleniach POG. Uzasadnienie opinii j.w. Zalecamy zmianę zapisu.
- **Uwagi do części graficznej ustaleń Planu Ogólnego Miasta Gliwice:**
24. Niewłaściwym jest wyznaczenie strefy SO, definiującej przebieg korytarza ekologicznego i przewietrzającego miasto, wyłącznie wzdłuż wybranych odcinków rzeki Kłodnicy. Zalecamy wyznaczenie ciągłej strefy SO wzdłuż całego przebiegu rzeki Kłodnicy przez miasto.
25. Przez strefę 71SN przepływa rzeka Kłodnica, w której strefie zagrożenia powodziowego wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy 95UOZ. Przebieg tych obszarów jest nieuzasadniony. Zalecamy ich usunięcie lub weryfikację granic.
26. Przez strefę 39SP przepływa rzeka Bytomka, której przebieg nie został w niej uwzględniony, wskutek czego nie zachowano ciągłości terenów nadrzecznych. Zalecamy wydzielenie i wpisanie strefy nadrzecznej w strefę planistyczną SO.
27. Przez strefy 135SW, 134SW i 132SW przepływa potok Guido, którego przebieg nie został w nich uwzględniony, a dodatkowo został wpisany w strefę uzupełnienia zabudowy 92OOUZ, wskutek czego nie zostanie zachowana ciągłość terenów nadrzecznych. Zalecamy wydzielenie i wpisanie strefy nadrzecznej w strefę planistyczną SO.
28. Przez strefy 149SW, 146SW i 61SJ przepływa potok Ostropka, którego przebieg nie został uwzględniony, a dodatkowo został wpisany w strefę uzupełnienia zabudowy 3OOUZ, wskutek czego nie zostanie zachowana ciągłość terenów nadrzecznych w obszarach gdzie jeszcze możliwe jest przynajmniej jego fragmentaryczne zachowanie. Zalecamy wydzielenie i wpisanie strefy nadrzecznej w strefę planistyczną SO.
29. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy 52OOUZ i 53OOUZ w strefie 36SN, w pasie nadrzecznym, na terenie ogródków działkowych, jest nieuzasadnione. Zalecamy zmianę.
30. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy 143OOUZ, 134 OOUZ, 133OOUZ i 131OOUZ w strefie 16SN, na terenie ogródków działkowych, jest nieuzasadnione. Zalecamy zmianę.
31. Nie jest jasne dlaczego na terenie 2SP wyznaczono tak dużą strefę uzupełnienia zabudowy 97OOUZ. Wymaga wyjaśnienia. Zalecamy zmianę.

32. Wyznaczenie nadmiernego pasa obszaru uzupełnienia zabudowy 3OUZ w części północnej i północno-wschodniej strefy 61SJ, jest nieuzasadnione. Zalecamy zmianę.
33. Wyznaczenie nadmiernej i ciągłej strefy uzupełnienia zabudowy 7OUZ, wzdłuż południowo-zachodnich granic administracyjnych miasta, na terenach pól Ostropy, przecinającej ciek wodny Wójtowianka, jest nieuzasadnione, nie sprzyja ciągłości terenów otwartych oraz kształtowaniu systemu zielonych pierścieni wokół miasta. Zalecamy zmianę.
34. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy nakładającej się na strefę 4SO, jest nieuzasadnione. Zalecamy zmianę.
35. Strefa 3SU wyznaczona częściowo na terenach rolniczych, wymaga wydzielenia strefy SO. Zalecamy zmianę.
36. Teren pól nad Ostropką, mają duży walor przyrodniczo-krajobrazowy w skali miasta, zauważony w ramach prac nad projektem audytu krajobrazowego województwa śląskiego. Występuje tu przewaga wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk. Krajobrazy te, choć ostatecznie nie zostały uznane za priorytetowe, powinno się cenić i chronić przed zabudową, wpisując je w strefę SO, a nie SU (74 SU, 77 SU). Wymagałoby to jednak nieuwzględnienia zapisów obowiązujących MPZP i świadomego poniesienia przez gminę konsekwencji tego typu działania. Zalecamy podjęcie takiego działania.
37. Niezrozumiałym i błędnym jest decyzja wpisania Centrum Handlowego Forum w strefę 8OSW – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Zalecamy wyłączenie z tej strefy obszaru CH Forum i objęcie go strefą SH – handlu wielkopowierzchniowego.
38. Zbytня generalizacja stref, spowodowała, że nie wydzielono wzdłuż ulicy Tarnogórskiej stref SU, zgodnych z zapisami MPZP, a wskazano pod tę strefę jedynie obszar 52SU, w którym zlokalizowane są usługi o niewielkim znaczeniu. Zalecamy zmianę.
39. Ze strefy 7SW należy wydzielić tereny zieleni urządzonej w strefach naturalnych układów ekologicznych i tereny zieleni parkowej, zapisanych w MPZP, jako strefy SN, tym bardziej, że w POG są pokryte obszarem uzupełnienia zabudowy 97OUZ. Zalecamy zmianę.
40. Na terenie 50SW słusznie wydzielono wewnętrzny pas zieleni, który wpisano w strefę 37SN, jednak równocześnie, niemal całą strefę 37 SN objęto obszarem uzupełnienia zabudowy 3OUZ. Zalecamy usunięcie obszaru uzupełnienia zabudowy ze strefy SN.
41. Wyznaczenie stref 21SW i 22 SW w ramach strefy 40SO, bez dostępu komunikacyjnego, będzie skutkowało koniecznością poprowadzenia drogi o klasie niższej niż Zbiornica przez strefę SO, co jest sprzeczne z zapisem w uzasadnieniu: „Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową włączono wyznaczone w planach miejscowych tereny dróg klasy niższej niż zbiornica”. Zalecamy zmianę.
42. Strefa 29SW wymaga wydzielenia z niej stref SN, stref SU, stref SJ, zgodnie z zapisami MPZP. Ponadto wprowadzenie strefy 33SU, częściowo w miejsce terenów zieleni urządzonej, wpisanych w MPZP, wymaga zmiany przeznaczenia tej części strefy na SN. Pozostawienie uogólnionej strefy SW, wraz z pokryciem

jej w większości strefą uzupełnienia zabudowy 3OUZ, stwarza zagrożenie dla ładu przestrzennego zespołu mieszkaniowego, w razie aktualizacji MZPZ. Zalecamy zmianę.

43. Strefa 156SW wymaga wydzielenia z niej strefy SN, dla obszarów głównego ciągu terenów zieleni urządzonej, wpisanych w MPZP, tym bardziej, że obszary te są objęte strefą uzupełnienia zabudowy 3OUZ. Zalecamy zmianę.
44. Nie jest jasne dlaczego strefa 139SW zyskała na całym swoim obszarze taki profil funkcjonalny, skoro w MZPZ dominuje zabudowa jednorodzinna. Niepokojące jest dodatkowo częściowe jej pokrycie obszarem uzupełnienia zabudowy 3OUZ. Zalecamy zmianę profilu większości strefy na SJ. Ponadto znajdująca się w sąsiedztwie strefa 23SI, w MPZP ma przeznaczenie RZ - tereny trwałych użytków zielonych. Zalecamy zmianę profilu tej części strefy na SO.
45. W północno-wschodniej części strefy 65SJ nie wydzielono strefy SO, pokrywającej teren przeznaczony w MPZP pod zielen niską i wysoką w ciągach dolin, tworzącą pasma ekologiczne o dużym znaczeniu przyrodniczo – krajobrazowym, tym bardziej, że teren ten jest pokryty obszarem uzupełnienia zabudowy 3OUZ. Zalecamy wydzielenie strefy SO.
46. Strefy 51, 52 i 53SP, zajmują bardzo duży powierzchniowo obszar, który może zostać docelowo przeznaczony m.in. na teren produkcji, komunikacji czy infrastruktury technicznej i stać się barierą dla systemu ekologicznego miasta. Zalecamy odstąpienie od zapisu MPZP i wydzielenie w ramach wyznaczonych stref, wewnętrznych stref SO. Wymagałoby to jednak świadomego poniesienia przez gminę konsekwencji tego typu działania. Zalecamy podjęcie takiego działania.
47. W strefie 140 SW, w części zachodniej, zlokalizowana jest przedwojenna zabudowa jednorodzinna. Zalecamy zmianę tej części strefy na SJ.
48. Wyszczególnione w legendzie zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej (ZDR i ZZR), mają oznaczenia punktowe. Zalecamy dla zwiększenia miarodajności, oznaczenie ich obszarowe, a nie punktowe.

Reasumując, Plan Ogólny Miasta Gliwice wymaga zmian, korekt i uzupełnień. **Komisja opiniuje projekt Planu Ogólnego Miasta Gliwice negatywnie.** Uwzględnienie i wprowadzenie przedstawionych uwag i zaleceń jest warunkiem niezbędnym dla wydania opinii pozytywnej.

Komisja głosowała:

za – 3 głosów, przeciw – 0 głosy, wstrzymujących się – 0 głosów

Przewodnicząca
MKUA w Gliwicach


Alina Paniewicz

