



URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

Gliwice, 12.06.2025 r.

UM.638411.2025



MIEJSKA KOMISJA URBANISTYCZNO- ARCHITEKTONICZA W GLIWICACH

Znak sprawy: PP.6728.1.2024

Dotyczy: *projektu planu ogólnego miasta Gliwice*

Stanowisko Wydziału Planowania Przestrzennego (PP) do Opinii nr 3/2025 Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej (MKUA) w Gliwicach dotyczącej projektu *planu ogólnego miasta Gliwice*.

MKUA

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:

PP

Wskazana przez MKUA ranga planu ogólnego jest niezaprzeczalna w kontekście wpływu na dokumenty planistyczne docelowo definiujące naszą przestrzeń. W tym aspekcie, istotny jest fakt, iż wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w związku z powyższym to

aktualnie obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego przede wszystkim wskazują, w jakim kierunku będą rozwijać się Gliwice. Decyzje o warunkach zabudowy, ze względu na pokrycie miasta w 92,46 % planami miejscowymi są i będą wydawane incydentalnie, wyłącznie w miejscach, gdzie wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy i jednocześnie nie ma obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

MKUA

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.

PP

1. Uogólnienie stref w planie ogólnym gminy nie jest założeniem błędnym. Taka jest idea planu ogólnego, którego uszczegółowienie następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Odmienność tego dokumentu planistycznego od tych, które dotychczas były tworzone polega również na zastąpieniu dotychczasowych tekstów tabelą atrybutów. Dopiero analizując łącznie – strefy planistyczne (rysunek planu ogólnego) i katalog stref planistycznych (tekst planu ogólnego) ocenić można kierunki rozwoju dla poszczególnych terenów, które ostatecznie zdefiniowane zostaną w planach miejscowych. Niemniej jednak z uwagi na zwiększenie przejrzystości odbioru planu ogólnego (bardzo wiele osób zainteresowanych planem ogólnym poprzestanie na zapoznaniu się wyłącznie z rysunkiem planu ogólnego) wprowadzono zmiany w zakresie stref z zabudową mieszkaniową, dokonując ich podziału, w większości, w zgodzie z obowiązującymi planami miejscowymi. Wprowadzono również zmiany w wartości parametrów, w szczególności w miejscach, gdzie plan miejscowy dopuszcza jednoczesną zabudowę jednorodzinną i wielorodzinną.

MKUA

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.

PP

2. Brak jest możliwości technicznych i prawnych do ustalenia w ramach jednej strefy planistycznej w planie ogólnym wzajemnie wykluczających się funkcji mieszkaniowej i produkcyjnej. W związku z powyższym analizując takie tereny decydowano o wyborze strefy gospodarczej lub mieszkaniowej w kontekście faktycznego zagospodarowania.

MKUA

3. Zasadą powinno być wydzielanie w ramach zespołów zabudowy mieszkaniowej, istniejących, wewnętrznych stref zieleni urządzonej i nieurządzonej, i przypisanie im stref planistycznych SN.

PP

3. Jak wskazano w Stanowisku Wydziału PP do punktu 1 plan ogólny jest dokumentem, którego forma dotychczas nie występowała w obiegu prawnym. Czytanie planu ogólnego polega na łącznej analizie rysunku i tabeli atrybutów. W związku z powyższym, możliwość realizacji zieleni urządzonej i nieurządzonej zapisana jest w każdej strefie planistycznej. Ostateczny jej kształt, będzie uwidocznił na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – albo jako regulacja dodatkowa, albo przeznaczenie terenu, w zależności od struktury własności i zapisów obecnie obowiązujących planów miejscowych. Odmienne, proponowane przez MKUA, podejście doprowadzi do zablokowania możliwości wprowadzania zmian w obowiązujących planach miejscowych lub konieczności wykonania inwentaryzacji zieleni na obszarze całego miasta na etapie sporządzenia planu ogólnego.

MKUA

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 2025r., 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 kieszonkowych, 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.

PP

4. Wyłączenie istniejących terenów zieleni nieurządzonej ze stref otwartych i włączenie ich do stref przyległych jest właściwym rozwiązaniem. Miasto Gliwice w 92,46 % jest pokryte

obowiązującymi planami miejscowymi, które uchwalane były na przestrzeni wielu lat. W większości tych planów znajdują się zapisy chroniące zieleni, w wielu miejscach jednak zieleni występuje niekoniecznie tam, gdzie faktycznie być powinna. Od roku 2019 wszystkie plany miejscowe powstają w oparciu o analizy terenowe, dzięki którym w zgodzie z uwarunkowaniami wynikającymi ze struktury własności, definiowane są stosowne zapisy planistyczne. Wprowadzenie zmian w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego jest możliwe po przeprowadzeniu publicznej procedury zmiany planu kończącej się uchwałą Rady Miasta. Decydujący głos przesadzający o sposobie zagospodarowania przestrzeni mają Radni zarówno w przypadku decyzji o zmianie terenu zielonego na inwestycyjny jak i odwrotnie. Obawy w tym zakresie nie mogą prowadzić do konieczności wyznaczenia na etapie sporządzania planu ogólnego w części rysunkowej terenów zieleni o dowolnej powierzchni, gdy tymczasem zieleni uwzględniona została w tabeli atrybutów dla wszystkich stref planistycznych. Czytając więc łącznie – rysunek planu ogólnego i katalog stref planistycznych – zieleni ustalona została dla całego obszaru miasta. Aby uniknąć dalszego podziału planu ogólnego na mniejsze strefy przyjęto wartość progową powierzchni, od której, jako strefa otwarta pokazywane są na rysunku tereny zieleni. W związku z powyższym jako punkt wyjścia, na podstawie art. 13 f ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęto powierzchnię 3 ha. Niezależnie od powyższego, w kontekście opinii MKUA ponownie przeanalizowano zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i wprowadzono zmiany w projekcie planu ogólnego w miejscach, gdzie są istniejące zadrzewienia i plan miejscowy definiuje te tereny jako zielone, niezależnie od wielkości ich powierzchni. Dla terenów zielonych, zlokalizowanych rejonie ul. Andersa i ul. Bajkowej oraz dla „Polany Szobiszowickiej”, gdzie ze względu na obowiązujące przepisy w planie ogólnym ustalono strefy mieszkaniowe, obniżono parametry do poziomu ustalanego dla stref SN.

Zmiana ustawy *Prawo Ochrony Środowiska oraz niektórych innych ustaw*, nie została w sposób formalny uwzględniona w *ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. W związku z powyższym brak odniesienia do tej kwestii w uzasadnieniu.

MKUA

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.

PP

5. Ze stref SO usunięto możliwość realizacji elektrowni słonecznych i wiatrowych. Teren elektrowni wodnych utrzymany został na 2 terenach (11SO, 22SO), na których przedmiotowe elektrownie funkcjonują.

MKUA

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.

PP

6. Tam, gdzie była taka możliwość, przebieg cieków został zdefiniowany w ramach strefy SO. Niezależnie od rysunku projektu planu ogólnego, w tabeli atrybutów każdej strefy dodano z profilu dodatkowego teren wód. Oznacza to, że projektując plany miejscowe, będzie można dokładnie odwzorować przebieg istniejących cieków w odniesieniu do działki ewidencyjnej, jako przeznaczenie terenu lub jako zasady zagospodarowania, w przypadku, gdy zdefiniowanie tego przebiegu nie jest możliwe. Jest to jednak poziom szczegółowości planu miejscowego, a nie planu ogólnego.

MKUA

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.

PP

7. Analizując wyłącznie rysunek planu ogólnego zdecydowana większość terenów PZD została wyznaczona jako strefa SN. Dla terenów gminnych użytkowanych jako indywidualne ogrody działkowe, w większości ustalono strefy zgodne z obowiązującymi planami miejscowymi. Niezależnie od powyższego w każdej ze stref w profilu podstawowym jest uwzględniony teren ogrodów działkowych. Oznacza to, że analizując ustalenia planu ogólnego łącznie – rysunek planu ogólnego wraz z tabelą atrybutów tereny ogrodów działkowych występują we wszystkich strefach planistycznych. Dzięki temu, na etapie sporządzania planów miejscowych, po szczegółowych analizach, będzie możliwość ustalenia w konkretnych lokalizacjach terenów ogrodów działkowych.

MKUA

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 ogólnikowe 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.

PP

8. Kryteria wyznaczania stref planistycznych w szczególności stref mieszkaniowych wynikają wprost z obowiązujących przepisów. Zgodnie z obowiązującymi przepisami strefy mieszkaniowe można wyznaczyć: na podstawie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz uwzględniając istniejący stan zagospodarowania. Ww. kryteria stanowiły podstawę wyznaczenia terenów mieszkaniowych w planie ogólnym. Dla pozostałych stref planistycznych generalną podstawą ich wyznaczania były: obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i złożone wnioski. Ww. informacje zostały więc wskazane w uzasadnieniu.

Sposób czytania planu ogólnego jest inny niż dotychczasowy sposób korzystania z dokumentów planistycznych. Ustawodawca założył, że z planem ogólnym zainteresowani będą mogli zapoznać się elektronicznie oglądając rysunek wraz z tabelą atrybutów, która

zawiera ustalone parametry planistyczne, jak również wskazanie terenów, które mogą być ustalane w ramach strefy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, czy w decyzjach o warunkach zabudowy.

MKUA

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 wrysów (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.

PP

9. Strefy komunikacyjne SK wyznacza się w projekcie planu ogólnego w oparciu o ściśle określone dane: linie rozgraniczające dróg z planów miejscowych i decyzji ZRID. Nie ma możliwości przedstawienia w planie ogólnym planowanego przebiegu drogi, której lokalizacja nie jest poparta ustaleniami w kontekście granic ewidencyjnych działek. Do tego celu służy Strategia Rozwoju Gminy, która pokazuje plany rozwojowe gminy. W związku z powyższym nie uwzględniono uwagi dotyczącej wyznaczenia korytarza komunikacyjnego na południe od dzielnicy Bojków. W pozostałym zakresie dotyczącym kwestii drogowych opinię uwzględniono.

MKUA

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.

PP

10. Opinia została uwzględniona.

MKUA

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.

PP

11. W profilu podstawowym każdej strefy planistycznej znajduje się teren komunikacji. Konstrukcja planu ogólnego daje więc możliwość realizacji dróg w planie miejscowym na dowolnej strefie planistycznej. W związku z czym na rysunku planu ogólnego jest widoczne przerywanie strefy SK, jednak czytając łącznie rysunek planu i tabelę atrybutów zachowana jest ciągłość strefy SK. Ciągłość ta potwierdzona będzie poprzez konkretne ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

MKUA

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.

PP

12. Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony:

- w miejscach faktycznych potrzeb uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej, dla których obowiązujące plany miejscowe nie przewidują funkcji mieszkaniowej,
- w celu maksymalnej generalizacji stref np. włączenia do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową terenów usług,
- w miejscach gdzie nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla zapewnienia możliwości wydania decyzji o warunkach zabudowy.

W tym zakresie skorygowano treść uzasadnienia.

MKUA

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.

PP

Zgodne z odpowiedzią do punktu 12.

MKUA

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.

PP

14. Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej w planie ogólnym pozwala na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji o warunkach zabudowy na zmniejszenie udziału powierzchni biologicznie czynnej (do poziomu nie mniejszego niż 2/3 minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określonego dla strefy planistycznej obejmującej teren). Takich potrzeb nie ma jeżeli chodzi o tereny położone na północ od terenów kolejowych.

MKUA

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.

PP

15. Zgodnie z art. 4 pkt 1 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Miasto Gliwice posiada Strategię rozwoju miasta Gliwice do roku 2040 uchwaloną we wrześniu 2022r., nie spełniającą powyższego warunku ustawowego. Niezależnie od powyższego nasz plan ogólny stanowi kontynuację polityki przestrzennej określonej w ww. strategii. W tym zakresie skorygowano treść uzasadnienia.

MKUA

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.

PP

16. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego stanowi dokument o charakterze strategicznym, którego celem jest określenie polityki zagospodarowania przestrzennego regionu. POG jest zgodny z jego założeniami. W szczególności dla systemu korytarzy ekologicznych wyznaczono strefy SO. Ze względu na zapis w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego "Plan 2020+" dotyczący strefy buforowej od radaru meteorologicznego Ramża w strefach otwartych nie wprowadzono terenów elektrowni wiatrowych. W tym zakresie skorygowano treść uzasadnienia.

MKUA

17. Dokument POG, zgodnie z wytycznymi ustawy z dnia 27 listopada 2024r. o zmianie ustawy – Prawo ochrony środowiska oraz niektórych innych ustaw (Dz.U z 2024r. 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.

PP

17. Plan ogólny został sporządzony w spójności z " Planem Adaptacji Miasta Gliwice do zmian klimatu do roku 2030" W projekcie planu ogólnego uwzględniono główne kierunki wskazane w "Planie Adaptacji Miasta Gliwice do zmian klimatu do roku 2030" (przyjętym uchwałą Rady Miasta Gliwice nr VII/123/2019 z dnia 11 lipca 2019 roku).

Podstawowym działaniem na rzecz ograniczenia zmian klimatu w planie ogólnym jest wyznaczenie stref dedykowanych głównie zachowaniu terenów cennych przyrodniczo, terenów zieleni, terenów otwartych oznaczonych w planie SN i SO, które są bardzo istotne dla kształtowania błękitno-zielonej infrastruktury, w tym gospodarowania wodami deszczowymi, wodami powierzchniowymi oraz dla zachowania ciągłości systemu przyrodniczego. W tym zakresie skorygowano treść uzasadnienia.

MKUA

18.Zapis dotyczący nieuwzględniania 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.

PP

18. Skorygowano treść uzasadnienia.

MKUA

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 2003r. 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.

PP

19. Skorygowano treść uzasadnienia.

MKUA

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.

PP

20. Skorygowano treść uzasadnienia.

MKUA

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.

PP

21. Skorygowano treść uzasadnienia.

MKUA

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.

PP

22. Ustalony w planie ogólnym katalog stref planistycznych uwzględnia zarówno potencjał inwestycyjny, jak i potrzeby poprawy zagospodarowania terenów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Zakres niezbędnych inwestycji mających na celu poprawę warunków życia na ww. terenach będzie przedmiotem szczegółowych analiz urbanistycznych wykonywanych na etapie sporządzania miejscowych

planów zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie skorygowano treść uzasadnienia.

MKUA

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 2003r. 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.

PP

23. Ustalony w planie ogólnym katalog stref planistycznych uwzględnia zarówno potencjał inwestycyjny, jak i potrzeby poprawy zagospodarowania obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. Zakres niezbędnych inwestycji mających na celu poprawę warunków życia na ww. terenach będzie przedmiotem szczegółowych analiz urbanistycznych wykonywanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W tym zakresie skorygowano treść uzasadnienia.

MKUA

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.

PP

24. Plan ogólny należy czytać łącznie jako rysunek i tabela atrybutów. W każdej strefie planistycznej w profilu podstawowym lub dodatkowym został wskazany teren wód. Przebieg Kłodnicy jest więc zachowany na całym jej przebiegu, w strefach SO i SN.

MKUA

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.

PP

25. Uwzględniono. Obszar uzupełnienia zabudowy został skorygowany na terenie całego miasta, w tym na wskazanej strefie.

MKUA

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.

PP

26. Uwzględniono. Przebieg rzeki Bytomka został wrysowany jako strefa SO.

MKUA

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

920OUZ, wskutek czego nie zostanie zachowana ciągłość terenów nadrzecznych. Zalecamy wydzielenie i wpisanie strefy nadrzecznej w strefę planistyczną SO.

PP

27. Plan ogólny należy czytać łącznie jako rysunek i tabela atrybutów. W każdej strefie planistycznej w profilu podstawowym lub dodatkowym został wskazany teren wód. W związku z tym, dokładny przebieg potoku Guido zostanie wyznaczony na etapie sporządzania planu miejscowego.

MKUA

28. Przez strefy 149SW, 146SW i 61SJ przepływa potok Ostropka, którego przebieg nie został uwzględniony, a dodatkowo został wpisany w strefę uzupełnienia zabudowy 3OUZ, 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.

PP

28. Plan ogólny należy czytać łącznie jako rysunek i tabela atrybutów. W każdej strefie planistycznej w profilu podstawowym lub dodatkowym został wskazany teren wód. W związku z tym, dokładny przebieg potoku Ostropka zostanie wyznaczony na etapie sporządzania planu miejscowego.

MKUA

29. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy 52OUZ i 53OUZ w strefie 36SN, w pasie nadrzecznym, na terenie ogródków działkowych, jest nieuzasadnione. Zalecamy zmianę.

PP

29. Uwzględniono. Obszar uzupełnienia zabudowy został skorygowany na terenie całego miasta, w tym na wskazanej strefie.

MKUA

30. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy 143OUZ, 134 OUZ, 133OUZ i 131OUZ w strefie 16SN, na terenie ogródków działkowych, jest nieuzasadnione. Zalecamy zmianę.

PP

30. Uwzględniono. Obszar uzupełnienia zabudowy został skorygowany na terenie całego miasta, w tym na wskazanej strefie.

MKUA

31. Nie jest jasne dlaczego na terenie 2SP wyznaczono tak dużą strefę uzupełnienia zabudowy 97OUZ. Wymaga wyjaśnienia. Zalecamy zmianę.

PP

31. Obszar uzupełnienia zabudowy na strefie 2SP wynika z faktu, że na objętym strefą terenie nie ma obowiązującego miejscowego planu, więc OUZ pozwoli na wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

MKUA

32. Wyznaczenie nadmiernego pasa obszaru uzupełnienia zabudowy 3OUZ w części północnej i północno-wschodniej strefy 61SJ, jest nieuzasadnione. Zalecamy zmianę.

PP

32. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony na wskazanej strefie w niewielkim fragmencie obejmuje tereny niewyznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową. Nieznaczne powiększenie, w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, terenów zabudowy mieszkaniowej pod planowaną obwodnicą Ostropy jest kierunkową decyzją dotyczącą rozwoju miasta w tym obszarze.

MKUA

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.

PP

33. Uwzględniono. Skorygowano przebieg strefy SO we wskazanym obszarze.

MKUA

34. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy nakładającej się na strefę 4SO, jest nieuzasadnione. Zalecamy zmianę.

PP

34. Uwzględniono. Obszar uzupełnienia zabudowy został skorygowany na terenie całego miasta, w tym na wskazanej strefie.

MKUA

35. Strefa 3SU wyznaczona częściowo na terenach rolniczych, wymaga wydzielenia strefy SO. Zalecamy zmianę.

PP

35. W projekcie planu ogólnego wskazana strefa SU została wrysowana zgodnie z planowanym kierunkiem rozwoju miasta w tym rejonie, który został potwierdzony zmianą studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r.).

MKUA

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.

PP

36. W projekcie planu ogólnego utrzymano wprowadzone w planie miejscowym przeznaczenie inwestycyjne dla wskazanych terenów, jednak zdecydowano o nieutrzymywaniu funkcji produkcyjnej i przeznaczono tereny pod usługi, bez możliwości lokalizacji składów i magazynów.

MKUA

37. Niezrozumiałym i błędnym jest decyzja wpisania Centrum Handlowego Forum w strefę 80SW – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Zalecamy wyłączenie z tej strefy obszaru CH Forum i objęcie go strefą SH – handlu wielkopowierzchniowego.

PP

37. W projekcie planu ogólnego objęto teren CH Forum strefą SW, ponieważ w obowiązującym miejscowym planie teren ten miał dopuszczoną funkcję mieszkaniową. Zgodnie z przepisami tereny z dopuszczoną funkcją mieszkaniową w planach miejscowych należy przenieść do planu ogólnego. Jednak dla wskazanego terenu w profilu dodatkowym strefy SW wskazano teren handlu wielkopowierzchniowego.

MKUA

38. Zbytняя 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.

PP

38. W planie ogólnym w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w profilu podstawowym wskazane są tereny usług, które stanowią naturalne uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej. De facto są więc to strefy usługowo – mieszkaniowe. Wzdłuż ulicy Tarnogórskiej wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi, w ramach tych stref jest możliwość realizacji usług wzdłuż ulicy Tarnogórskiej

MKUA

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.

PP

39. Uwzględniono. Powiększono strefę SN na wskazanym obszarze. Obszar uzupełnienia zabudowy został skorygowany na terenie całego miasta, w tym na wskazanej strefie.

MKUA

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 30UZ. Zalecamy usunięcie obszaru uzupełnienia zabudowy ze strefy SN.

PP

40. Uwzględniono. Obszar uzupełnienia zabudowy został skorygowany na terenie całego miasta, w tym na wskazanej strefie.

MKUA

41. Wyznaczenie stref 21SW i 22 SW w ramach strefy 40SO, bez dostępu komunikacyjnego, będzie skutkowało koniecznością poprowadzenia drogi o klasie niższej niż Zbiorcza 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 zbiorcza”. Zalecamy zmianę.

PP

41. Zgodnie z przepisami tereny z dopuszczoną funkcją mieszkaniową w planach miejscowych należy przenieść do planu ogólnego. W projekcie planu ogólnego wskazane tereny mają w obowiązującym planie miejscowym funkcję mieszkaniową. Tereny dróg klasy niższej niż zbiorcza, zgodnie z obowiązującymi przepisami, zostały włączone do stref planistycznych innych niż SK, w tym również mieszkaniowych. Skorygowano zapis w uzasadnieniu.

MKUA

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 MZPZ, 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.

PP

42. W projekcie planu ogólnego wyznaczono strefę SW ponieważ aktualnie trwają prace koncepcyjne przed zaprojektowaniem nowego planu miejscowego obejmującego również wskazany obszar. Strefa SW pozwoli na uporządkowanie tej przestrzeni pod kątem planistycznym, dając nam narzędzia do docelowego zdefiniowania przeznaczenia terenów, w tym również utrzymania istniejących terenów zieleni.

MKUA

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.

PP

43. We wskazanej strefie SW w profilu podstawowym wskazano teren zieleni urządzonej, w związku z tym, w planach miejscowych będzie można wyznaczyć tereny zieleni w miejscu gdzie zieleń faktycznie występuje. Obszar uzupełnienia zabudowy został skorygowany na terenie całego miasta, w tym na wskazanej strefie.

MKUA

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.

PP

44. W projekcie planu ogólnego wyznaczono na tym terenie strefę SW, ponieważ obowiązujący plan miejscowy dopuszczał zabudowę wielorodzinną, parametry strefy zostały dostosowane do stref sąsiednich.

MKUA

45. W północno-wschodniej części strefy 65SJ nie wydzielono strefy SO, pokrywającej teren przeznaczony w MPZP pod zieleni 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.

PP

45. We wskazanej strefie SJ w profilu podstawowym wskazano teren zieleni urządzonej, w związku z tym, w planie miejscowym będzie można wyznaczyć tereny zieleni w miejscu, gdzie zieleni faktycznie występuje. Obszar uzupełnienia zabudowy został skorygowany na terenie całego miasta, w tym na wskazanej strefie.

MKUA

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 odstępnie 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.

PP

46. W projekcie planu ogólnego utrzymano wprowadzone w planie miejscowym przeznaczenie inwestycyjne dla wskazanych terenów.

MKUA

47. W strefie 140 SW, w części zachodniej, zlokalizowana jest przedwojenna zabudowa jednorodzinna. Zalecamy zmianę tej części strefy na SJ.

PP

47. Uwzględniono. Wskazany teren został podzielony na strefy SW i SJ zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi.

MKUA

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.

PP

48. W części graficznej uzasadnienia wprowadzono oznaczenie poligonowe dla zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Z poważaniem

Dyrektor Wydziału
Planowania Przestrzennego

Iwona Pylypenko-Wilk