

ZMIANY - UZUPEŁNIENIA W STOSUNKU DO
PROJEKTU PLANU W ZAKRESIE TEKSTU
PLANU ORAZ RYSUNKU PLANU - PLANSZA
PODSTAWOWA WYKONANEGO PRZEZ „DIM-
84” Warszawa

I. Ustalenia ogólne

Zmiana perspektywicznej liczby ludności z 360000 na 260000 wynika z prognozy rozwoju demograficznego oraz dostosowania programu mieszkaniowego dla uzyskanych wg kompetencji zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych. Projekt planu skorygowany został w oparciu o uchwalony przez Radę Miejską w Gliwicach wariant II założeń do planu.

W związku z ograniczeniem przestrzennego rozwoju miasta do terenów w stosunku do których, uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych z programu mieszkaniowego wyłączono obszary położone po południowej stronie Wójtowej Wsi. Zmniejszeniu uległy tereny wyznaczone pod Wolny Obszar Celny oraz strefy komercyjne /zachodnia i południowo-wschodnia obwodnica terenów zainwestowanych./ Na terenach pomiędzy ul. Rybnicką a ul. Daszyńskiego z podanych powyżej powodów obwodnice pierścieniowe pozostają określone w planie w formie rezerwy terenów. W zgodzie dotyczącej spójności z planem regionalnym ustalono /uprzednie zmiany starego planu/ w planie przebieg wschodniej obwodnicy w połączeniu z Drogową Trasą Średnicową GOP jako fragmentu połączenia drogi Nr 4 /węzeł „Maciejów”/ z drogą Gliwice-Mikołów /ul. Pszczyńska/.

Korekty ustaleń dotyczących głównego miejskiego układu komunikacyjnego dotyczą pierścieni-ringów: -nowomiejskiego /1 Maja, Wrocławska-Częstochowska a Konarskiego/ i -śródmiejskiego gdzie korekty dotyczące ul. Mieszka I zostały zapoczątkowane już przez „DIM-84”.

Dla pozostałego układu wprowadzono obecnie obowiązujące oznacznictwo.

Na planszę podstawową w skali 1:5000 która stanowi rysunek planu Nr 1 wprowadzono skorygowane uprzednio linie energetyczne wysokiego napięcia, gazociągi wysokoprężne oraz obiekty i urządzenia wymagające zapewnienia stref bezpieczeństwa.

Zmieniono zasady utrzymania bądź likwidacji zespołów ogrodów działkowych. Wprowadzono zasadę ochrony otwartych terenów użytków rolnych i zielonych jako systemu bioklimatycznego w skali miasta i regionu.

II. Ustalenia szczegółowe

Zasady ustaleń szczegółowych oraz regulacji dotyczących strefowania, za wyjątkiem drobnych korekt pozostają jako opracowanie „DIM-84”, ze zmianami w bilansach, które wynikają z innego programu zagospodarowania obszaru.

II/1. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

Niżej wymienione granice stref i obszarów reguluje się poniższymi zapisami:

1. Linie rozgraniczające przerywane są nieobligatoryjne. Ostateczne prowadzenie ulic dojazdowych do zabudowy mieszkaniowej powinno być przesądzone przy uwzględnieniu zasady dostępności wszystkich działek.

2. Strefy ochronne od linii energetycznych i gazu należy stosować w/g opracowań branżowych zgodnie z ogólnymi przepisami.

3. Strefy konserwatorskie oznaczono na opracowaniu branżowym.

4. Strefy zieleni izolacyjnej należy każdorazowo określać w opracowaniach koncepcji tras komunikacyjnych.

5. Lokalizacje urządzeń obsługi technicznej miasta wyspecyfikowane w opracowaniach branżowych (jak ciepłownię, oczyszczalnię, wysypiska itp.) mieszczą się na terenach oznaczonych symbolem S.

Umieszczenie urządzeń lokalnych wyniknie z miejscowych planów szczegółowych. Wysypisko odpadów nietoksycznych zlokalizowano na terenie 479-61S (Żerniki), natomiast projektowane wysypisko

znajduje się w dzielnicy przemysłowo-składowej na terenie 450-6S przy przecięciu ul. Pszczyńskiej i Bulwaru Peryferyjnego.

7. Podstawową jednostką mieszkaniową jest kwartał urbanistyczny.

Wstępne wielkości programu mieszkaniowego (chłonność terenu) jest iloczynem pow. terenu netto (wg. bilansu) i max. intensywności zabudowy odpowiednio skorygowanej ze względu na udział usług i bilans parkingowy.

II/2 RODZAJE TERENÓW MIESZKANIOWYCH

B- Tereny zabudowy o wysokiej intensywności

Przyjęto ok. 300-400 M/ha. Obejmują teren Śródmieścia oraz tereny osiedli mieszkaniowych (np. Sikornik, Kopernika, Zubrzyckiego).

C- Tereny zabudowy intensywnej

Przyjęto ok. 250 M/ha. Obejmują one tereny nowoprojektowanych założeń urbanistycznych. Także tereny mieszkaniowe wewnątrz strefy zurbanizowanej wyznaczonej wielkim ringiem miasta, a także zainwestowane tereny dzielnicy Łabędy, Stare Gliwice i Sośnica.

D- Tereny zabudowy ekstensywnej

Przyjęto 100 M/ha. Obejmują one głównie dzielnice mieszkaniowe znajdujące się poza ringiem miasta, a więc dzielnice Łabędy, Żerniki, Stare Gliwice, Brzezinka.

II/3 TERENY USŁUG

A- Tereny koncentracji usług administracji, handlu, oświaty, kultury, zdrowia, gastronomii i rzemiosła

Obejmują tereny ścisłego centrum miasta oraz tereny centrów poszczególnych dzielnic.

I- Tereny usług sieciowych oświaty, sportu, zdrowia i rekreacji

Plan nie ustala konkretnych wydzielonych działek na nowe lokalizacje przedszkoli, ośrodków zdrowia i żłobków. Uznano za wystarczający zapis, że obiekt tego typu znajduje się na terenach usług wbudowanych lub terenach zieleni. Wten sposób nie blokując ściśle określonych lokalizacji tych usług plan zapewnia dla nich niezbędne rezerwy terenowe.

II/4 TERENY ZIELENI

Stanowią je:

M- Tereny upraw rolnych

J- Tereny ogródków działkowych

Z- Tereny cmentarzy

H- Tereny zieleni urządzonej

Plan ustala możliwości lokalizacji w ich granicach żłobków, przedszkoli, ośrodków zdrowia, pod warunkiem nie zabudowania więcej niż 30% powierzchni działki (która nie może stanowić więcej niż 25% danego obszaru zielonego).

K- Tereny zieleni chronionej ze względu na szczególną wartość przyrodniczą

Są to lasy, doliny potoków, łąki - zgodnie z wytycznymi Wydziału Ochrony Środowiska Urzędu Miasta.

L- Tereny zdegradowane i strefy ochronne

Są to tereny wymagające rekultywacji tzn. przebudowy istniejących układów roślinnych.

II/5 TERENY PRZEMYSŁOWO-SKŁADOWE

F- Tereny przemysłowo składowe

Plan zachowuje istniejące tereny przemysłowe w mieście. Uchwała Rady Miejskiej musi określić horyzont czasowy, różny dla poszczególnych zakładów, po którym nie będzie mógł on emitować zanieczyszczeń. Plan umożliwia stymulowanie tego procesu. Restrukturyzacja przemysłu jest możliwa dzięki naukowemu potencjałowi miasta (patrz: prof. arch. Stefan Zemła „Metody planowania rozwoju przemysłu w aspekcie urbanistyczno-architektonicznym na przykładzie Gliwic”).

II/6 TERENY KOMERCYJNE

G- Tereny komercyjne

Są to tereny, które plan wyznacza dla inwestycji mogących przynieść miastu szybki dochód. Funkcja ich może być różnorodna. Zapis planu obliguje inwestora jedynie do czystości ekologicznej zagospodarowania oraz zbilansowania potrzeb parkingowych w granicach działki.

Preferowane funkcje tych terenów to np. parki przemysłowe, duże obiekty handlowe (typu giełd towarowych, supermarketów, hurtowni), siedziby biurowe dużych firm z obszaru aglomeracji GOP itp.

II/7 TERENY OBSŁUGI TECHNICZNEJ

S- Tereny obsługi technicznej

Plan wyznacza lokalizację podstawowych urządzeń obsługi miasta: oczyszczalni ścieków, wysypisk odpadów ciepłowni miejskiej, zakładu utylizacji śmieci.

N- Tereny strefy wolnocłowej

III. ZASADY STREFOWANIA PLANU OGÓLNEGO

I. STREFA CENTRUM

1. Funkcja dominująca:

-publiczna.

2. Nakazy:

- intensywność zabudowy min. 1.5;
- przeznaczenie min. 25% programu na funkcje publiczne w nowych inwestycjach i adaptacjach istniejących zasobów;
- uzgodnienie zmian budynków istniejących oraz projektów nowych obiektów pod względem ochrony konserwatorskiej i krajobrazowej w zakresie gabarytów zabudowy (ale nie rozwiązań plastycznych);
- ograniczenie wysokości zabudowy w rejonie ringu nowowmiejskiego do 22 m;
- zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach кварталу dla budynków adaptowanych i przebudowywanych, a dla budynków nowoprojektowanych zbilansowanie parkingów w ramach działki i budowy przez inwestorów dodatkowych parkingów miejskich w ilości 20% własnych potrzeb;
- umieszczenie klauzuli o półrocznym okresie wypowiedzenia przy wydawaniu pozwoleń na lokalizację obiektów tymczasowych w rejonie strefy poza terenami wydzielonymi jako targowiska;
- dopuszczalna zabudowa działki w 100%.

3. Zakazy:

- intensywność zabudowy max. 3.0;
- lokalizacja obiektów przemysłowych i składów; dopuszczalna lokalizacja małych warsztatów rzemieślniczych z wyjątkiem zakładów związanych z obsługą samochodów;
- lokalizacja funkcji wyłącznie mieszkaniowej, przylegającej do przestrzeni publicznej;
- emisja hałasu i zanieczyszczeń (nie dotyczy stacji paliw);
- budowa zespołów garaży jednokondygnacyjnych przylegających do przestrzeni publicznych.

II. STREFA ŚRÓDMIEJSKA

1. Funkcja dominująca:

-mieszkaniowo - usługowa z możliwością lokalizacji obiektów przedszkoli, żłobków, ośrodków zdrowia, biurowo administracyjnych, usługowych, kultury, rzemiosła.

2. Nakazy:

- intensywność zabudowy min. 1.3;
- przeznaczenie min. 25% programu na funkcję publiczną w nowych inwestycjach i adaptacjach istniejących zasobów;
- zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach własnej inwestycji (lub równowaga bilansu dzięki zgodzie sąsiada na ograniczenie swoich potrzeb);

3. Zakazy:

- intensywność zabudowy max. 2.0;
- lokalizacja obiektów o funkcji czysto przemysłowo - składowej;
- budowa zespoły garaży jednokondygnacyjnych przylegających do przestrzeni publicznych; zakaz nie dotyczy obiektów o charakterze tymczasowym;
- zabudowa działki powyżej 50%;
- lokalizacja szpitali poza rozbudową już istniejących;
- realizacji zakładów rzemieślniczych, przemysłowych emitujących hałas i zanieczyszczenia.

IV. STREFA MIASTA - OGRODU

1. Funkcja dominująca:

mieszkaniowa z możliwością lokalizowania programu usługowego (handel, rzemiosło nieuciążliwe, żłobki, przedszkola, obiekty kultury i kultury).

2. Nakazy:

- intensywność zabudowy min. 0.5;
- zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach własnej inwestycji (lub równowaga bilansu dzięki zgodzie sąsiada na ograniczenie swoich potrzeb);
- spełnienie wymogów konserwatorskich określających gabaryt zabudowy (dotyczy to bloków zainwestowanych przed 01.01.1946 r.);

3. Zakazy:

- intensywność zabudowy max. 1.0;
- realizacja inwestycji o charakterze przemysłowo - składowym, z wyjątkiem małych zakładów rzemieślniczych i magazynów pod warunkiem nie emitowania hałasu i zanieczyszczeń;
- zabudowy działki powyżej 50%.

V. STREFA OSIEDLI PODMIEJSKICH

1. Funkcja dominująca:

-mieszkaniowa.

2. Nakazy:

-spełnienie wymogów konserwatorskich określających gabaryt zabudowy (dla zespołów zabudowy zainwestowanych przed 01.01.1945 r.);

3. Zakazy:

- intensywność zabudowy max. 0.5;
- lokowanie funkcji przemysłowo - składowej, z wyjątkiem małych zakładów rzemieślniczych i magazynów pod warunkiem nie emitowania hałasu i zanieczyszczeń;
- ograniczenie nowej zabudowy do wysokości 9m;
- zabudowanie więcej niż 30% powierzchni działki.

VI. STREFA OSIEDLI WILLOWYCH

1. Funkcja dominująca:

-mieszkaniowa.

2. Nakazy:

- minimalna powierzchnia działki 1000 m² dla zabudowy jednorodzinnej;

-parkowanie w granicy działki;

-zabudowa jednorodzinna wolnostojąca (wykluczona zabudowa szeregowa, małe domy mieszkalne, itp.);

3. Zakazy:

- realizacja inwestycji o funkcji niemieszkalnej poza obiektami kultury, kultu, handlu, gastronomii i nieuciążliwego rzemiosła;
- wysokość zabudowy max. 9 m.

VII. STREFA PRZEMYSŁOWO-USŁUGOWA

1. Funkcja dominująca:

-przemysł, magazyny, hurtownie, urządzenia obsługi technicznej miasta z możliwością zmiany funkcji działki z przemysłowo-składowej na usługi handlu, gastronomii, kultury i rzemiosła.

2. Nakazy:

- zapewnienie do roku 2000 czystości ekologicznej procesów technologicznych istniejących zakładów;
- zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach działki;
- dopuszczalna zabudowa działki w 100%.

3. Zakazy:

- intensywność zabudowy max. 2.0;
- realizacja obiektów emitujących zanieczyszczenia.

VIII. STREFA TERENÓW KOMERCYJNYCH

1. Funkcja dominująca:

-Parki industrialne, obiekty biurowe, składy, hurtownie, supermarkety, stacje paliw.

2. Nakazy:

- zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach działki;
- zarezerwowanie min. 10% powierzchni działki na zielen, w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej dodatkowo zielen i urządzenia izolacyjne o zakresie wynikającym ze studium uciążliwości.

3. Zakazy:

- intensywność zabudowy max. 2.0;
- realizacja obiektów emitujących zanieczyszczenia;
- zabudowa działki powyżej 50%.

IX. STREFA ZIELENI OGÓLNODOSTĘPNEJ

1. Funkcja dominująca:

-parki skwery, tereny sportowe i rekreacyjne, zieleń towarzysząca terenom mieszkaniowym i usługowym z możliwością lokalizacji następujących obiektów o funkcji publicznej: przedszkoli, żłobków, obiektów kultury i sportu, handlu, gastronomii i kultu religijnego oraz inwestycji związanych z obsługą komunikacji w pasie do 30 m. od linii rozgraniczających ulic.

2. Nakazy:

-równoległe inwestowanie w parkingi publiczne;
-lokalizacja obiektów publicznych w blokach oznaczonych na planie kolorem strefy z czerwoną obwódką z zbilansowaniem potrzeb parkingowych w ramach działki.

3. Zakazy:

-realizacji obiektów szkolnictwa, mieszkalnictwa, szpitali, lecznic, przemysłu i składu;
-zabudowanie więcej niż 20% powierzchni działki.

X. STREFA ZIELENI O OGRANICZONEJ DOSTĘPNOŚCI

1. Funkcja dominująca:

-obiekty oświaty (szkoły wyższe, ponadpodstawowe i podstawowe, szpitale i lecznice, ogrody działkowe, obiekty kultu, kultury, sportu i rekreacji) z możliwością realizacji obiektów o funkcji innej niż wiodąca lecz z nią związanej np. kluby, domy studenckie, internaty, harcówki, siedziby organizacji społeczno-politycznych i kulturalnych, kaplice.

2. Nakazy:

-zbilansowanie potrzeb parkingowych w granicach działki lub na jej obrzeżu.

3. Zakazy:

-realizacja funkcji mieszkaniowych i przemysłowo - składowych;
-zabudowanie więcej niż 20% powierzchni działki;
-realizacja nowych ogródków działkowych w obrębie wielkiego ringu strefy zurbanizowanej.

XI. STREFA ZIELENI CHRONIONEJ

1. Funkcja dominująca:

-lasy parkowe i produkcyjne, ciekły wodne, łąki.

2. Nakazy:

-wytyczenie szlaków pieszych i rowerowych.

3. Zakazy:

-jokalizacja wszelkich obiektów kubaturowych z wyłączeniem siedlisk w lasach prywatnych na działkach leśnych nie mniejszych niż 0.5 ha.

XII. STREFA ZIELENI REKULTYWOWANEJ

1. Funkcja dominująca:

-zieleń wysoka z możliwością realizacji tymczasowych obiektów usługowych na obrzeżu strefy;
-zieleń ochronna.

2. Nakazy:

-wyznaczenie terenów dróg pieszych i rowerowych.

3. Zakazy:

-realizacja stałych obiektów kubaturowych.

XIII. STREFA TERENÓW KOLEI, LOTNISK, KOMUNIKACJI

1. Funkcja dominująca:

-tereny kolei, komunikacji kołowej, istniejących zespołów garażowych, lotniska i portu z możliwością realizacji obiektów o funkcjach związanych z dominującą (hotele, gastronomia itp.).

XIV. STREFA TERENÓW OTWARTYCH

1. Funkcja dominująca:

-tereny upraw.

2. Nakazy:

-ochrona terenów o szczególnej wartości przyrodniczej przylegających do strefy.

3. Zakazy:

-realizacji obiektów o funkcji nie związanej z rolnictwem;
-intensywność zabudowy większa niż 1 siedlisko/hektar

XV. STREFA WOLNEGO OBSZARU CELNEGO

1. Funkcja dominująca:

-tereny portu, składy, obiekty handlowe itp.

2. Nakazy:

-zbilansowanie potrzeb parkingowych w ramach działki.

3. Zakazy:-jak w strefie komercyjnej