



Wydział Planowania Przestrzennego

Urzędu Miejskiego w Gliwicach

Referat Pracowni Urbanistycznej

**ANALIZA UWARUNKOWAŃ OBSZARU OPRACOWANIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA GLIWICE DLA OBSZARU POŁOŻONEGO W REJONIE ULIC
NOWAKA-JEZIORAŃSKIEGO, TARNOGÓRSKIEJ I STRZELNICZEJ**

Opracowanie:

mgr inż. arch. Joanna Białecka

mgr inż. arch. Anna Deja-Zawiślak

Gliwice, czerwiec 2025 r.

Do analizy przystąpiono z uwagi na złożone wnioski o zmianę obowiązującego mpzp, z których wynika m. in., że na terenie osiedla Obrońców Pokoju istnieje potrzeba wyznaczenia nowych terenów pod parkingi przeznaczone dla obsługi mieszkańców. Ponadto plan miejscowy obowiązujący w przeważającym obszarze granic analizy uchwalony został w 2010 r. Sporządzenie nowego planu pozwoli na uzyskanie dokumentu uwzględniającego aktualne uwarunkowania i spełniającego wymagania obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego.

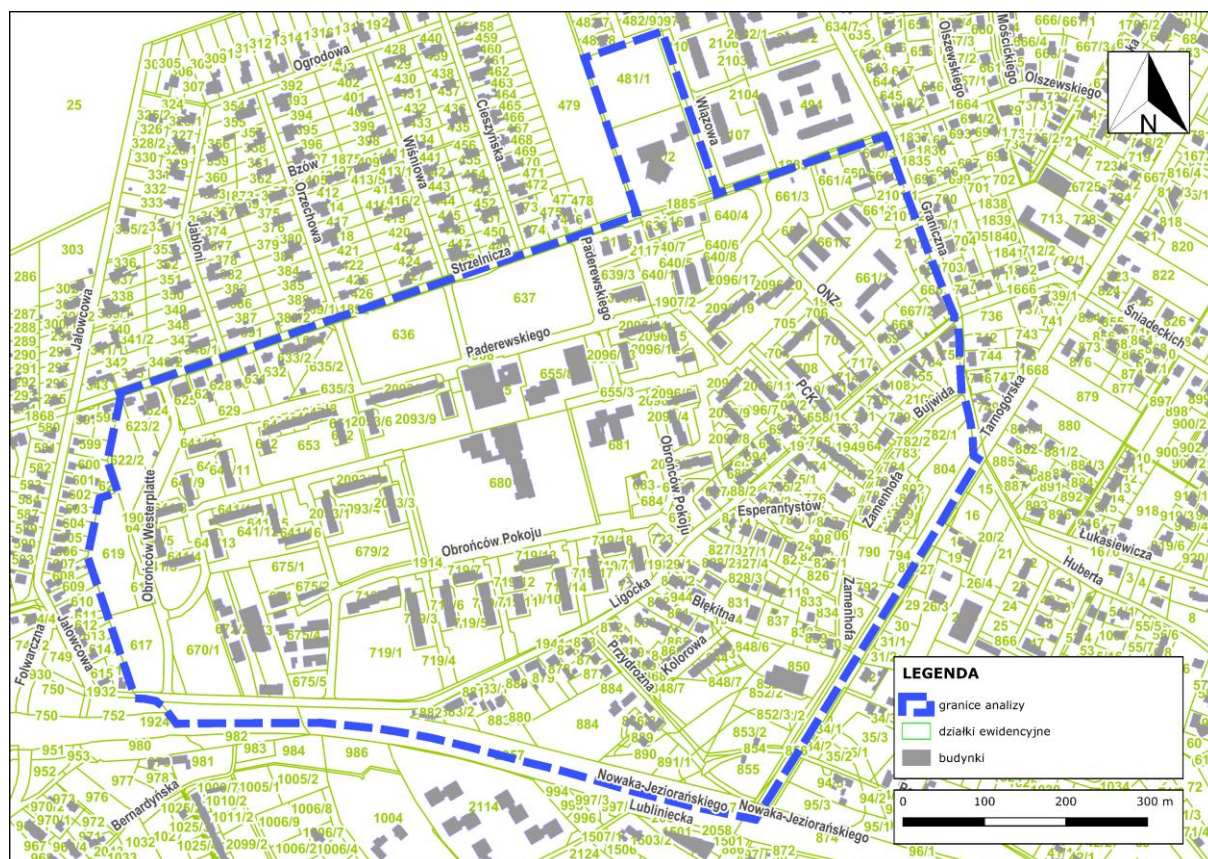
Granice obszaru

Teren o powierzchni ok. 61,95 ha położony jest na północny-wschód od centrum miasta Gliwice, granice obszaru w przeważającej części obejmują dzielnicę Obrońców Pokoju. Granice planu obejmują też od południowego wschodu dzielnicę Żerniki, oraz biegnący w śladzie drogi krajowej nr 88 niewielki fragment dzielnicy Szobiszowice.

Granice analizowanego obszaru wyznaczają:

- od północy ulica Strzelnicza,
- od wchodu ulice Graniczna i Tarnogórska,
- od południa aleja Jana Nowaka-Jeziorańskiego,
- od zachodu działki nr 617, 619 i nr 622/2 obr. Szobiszowice, graniczące z tyłami działek położonych przy ulic Jałowcowej.

Granice analizowanego obszaru ilustruje poniższy rysunek nr 1.



Źródło: Miejski System Informacji Przestrzennej, 2025 r.

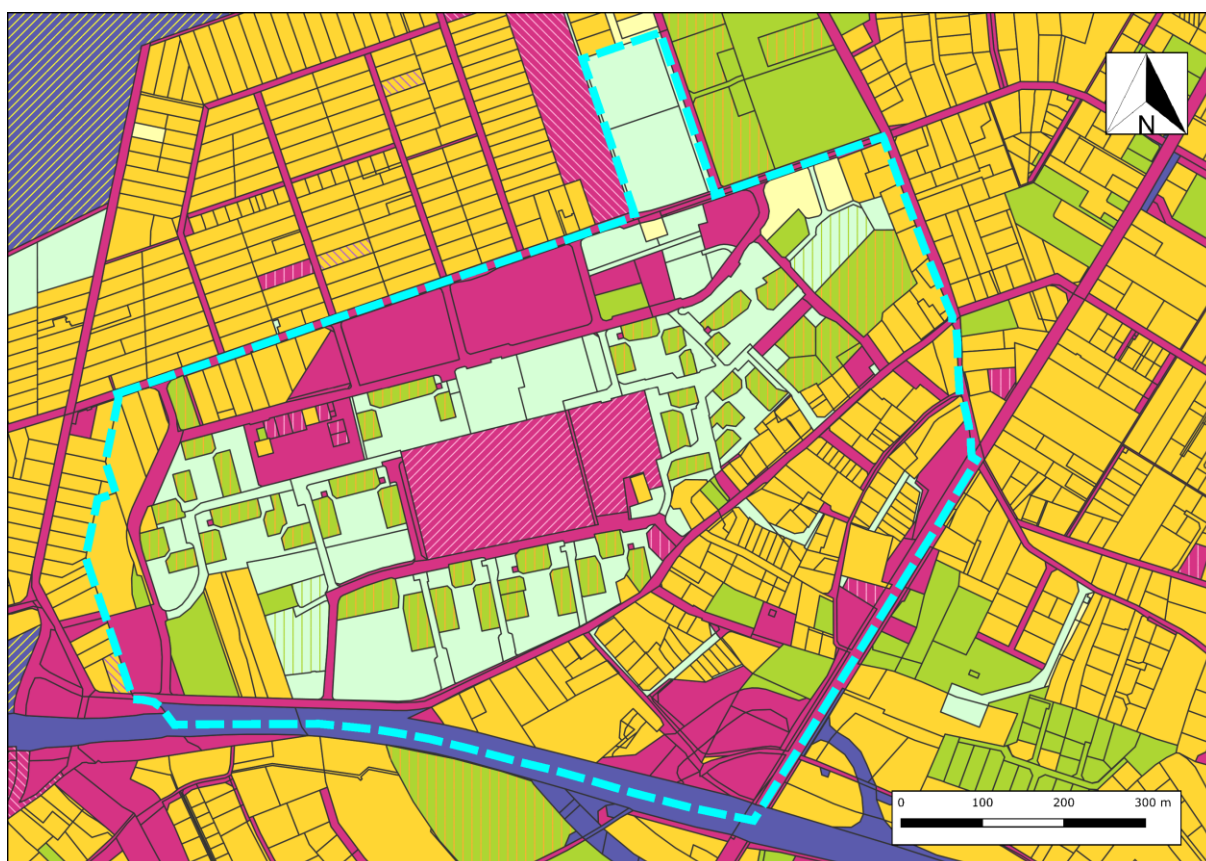
Rys. nr 1. Granice obszaru.

Struktura własności gruntów w obszarze

Biorąc pod uwagę powierzchnię, działki objęte analizą stanowią:

- w 24,79 % - własność gminy Gliwice w użytkowaniu,
- w 24,48 % - własność gminy Gliwice,
- w 23,94 % - własność osób fizycznych,
- w 10,02 % - własność osób prawnych i osób fizycznych,
- w 6,59 % - własność gminy Gliwice w trwałym zarządzie,
- w 3,45 % - własność Skarbu Państwa w użytkowaniu,
- w 3,34 % - własność osób prawnych,
- w 2,74 % - własność Skarbu Państwa,
- w 0,64% - współwłasność gminy Gliwice i innych podmiotów.

Strukturę własności ilustruje poniższy rysunek.



Źródło: Miejski System Informacji Przestrzennej, 2025 r.

Legenda:

Struktura własności

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

Rys. nr 2. Struktura własności.

Stan zagospodarowania w obszarze

W granicach analizowanego obszaru przeważa istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z lat 80 XX wieku, wchodząca w skład osiedla Obrońców Pokoju. Znajdują się tam szkoła podstawowa, przedszkole, budynki handlowo-usługowe oraz kościół wybudowany na początku XXI wieku. Dodatkowo przez teren osiedla przebiegają sieci gazowe wysokiego ciśnienia powodujące ograniczenia w zagospodarowaniu części terenów.

W analizowanym obszarze, od strony alei Jana Nowaka-Jeziorańskiego i ulicy Tarnogórskiej występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W obszarze występuje urządzona zieleń osiedlowa, tereny rekreacyjne oraz kilka zwartych grup zieleni wysokiej. W obszarze opracowania znajduje się część pasa drogowego al. Nowaka-Jeziorańskiego wraz ze zjazdem, ul. Tarnogórskiej, ul. Strzelniczej, ul. Michałowskiego, ul. Ligockiej oraz pasy drogowe ul. Paderewskiego, ul. Obrońców Westerplatte, ul. Obrońców Pokoju, ul. Przydrożnej, ul. Kolorowej, ul. Błękitnej, ul. Zamenhofska, ul. Obrońców Poczty Gdyńskiej, ul. Esperantystów, ul. PCK, ul. ONZ, ul. Grabowskiego oraz ul. Bujwida.

Stan zagospodarowania przedmiotowego obszaru i jego otoczenia udokumentowany jest na ortofotomapie z kwietnia 2025 roku przedstawionej na poniższym rysunku.



Rys. nr 3. Ortofotomapa z kwietnia 2025 roku.

Źródło: Miejski System Informacji Przestrzennej, 2025 r.

Obsługa komunikacyjna obszaru

Główne osie komunikacyjne analizowanego obszaru stanowią:

- al. Nowaka- Jeziorańskiego, ul. Tarnogórska (drogi krajowe),
- ul. Strzelnicza (droga powiatowa).

Przedmiotowy obszar obsługiwany jest środkami komunikacji publicznej ul. Tarnogórką, ul. Strzelniczą oraz ul. Paderewskiego wzdłuż których przebiegają linie autobusowe oraz zlokalizowane są przystanki. W granicach obszaru przebiega także trasa rowerowa.

Obsługę komunikacyjną obszaru ilustruje rysunek nr 4.



Źródło: Miejski System Informacji Przestrzennej, 2025 r.

Rys. nr 4. Obsługa komunikacyjna.

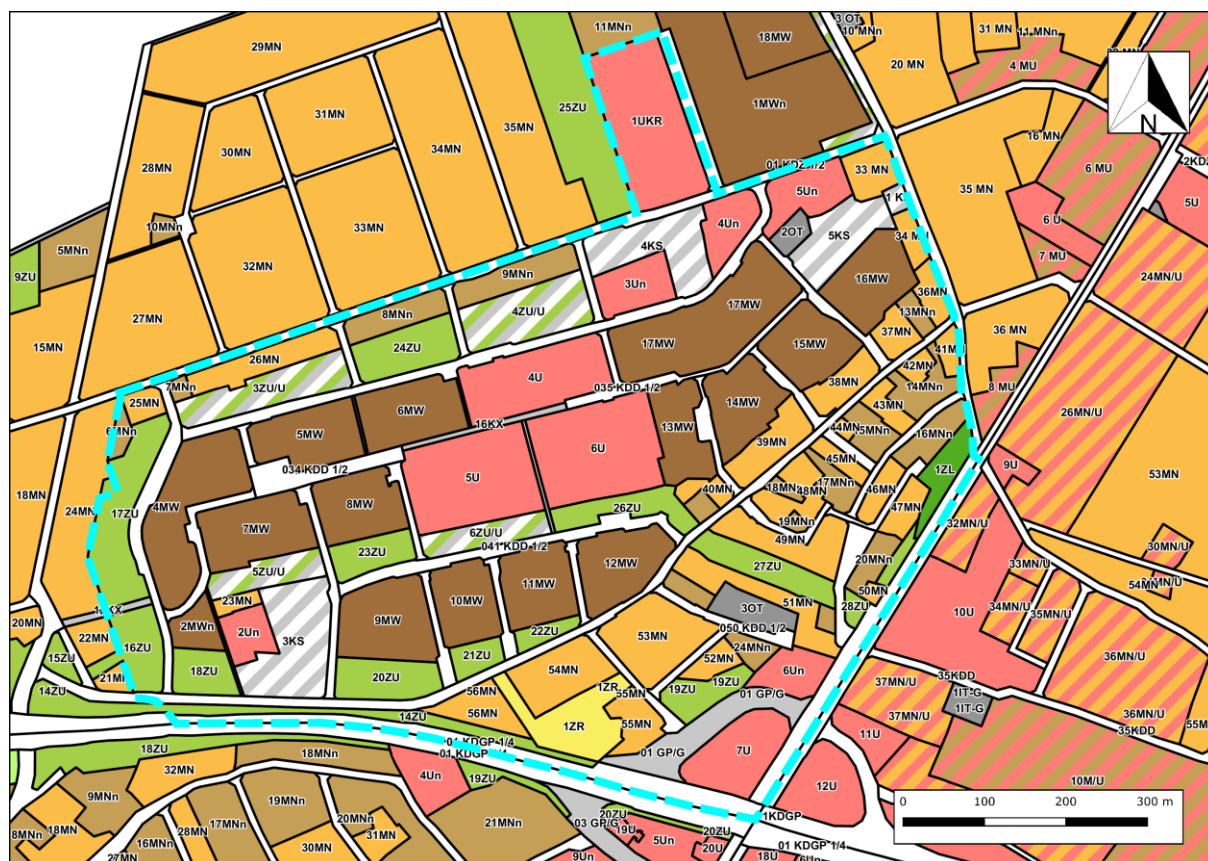
Stan planistyczny w obszarze

Obszar objęty jest obowiązującym od dnia 17 października 2010 r. miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego dzielnicę Żerniki Zachód II, obejmującego część dzielnicy Szobiszowice i Zatorze (uchwała nr XXXVII/1091/2010 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 15.07.2010 r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2010 r., poz. 2909) oraz we fragmencie od północnego wschodu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu obejmującego część "osiedla Żerniki" położoną po zachodniej stronie ulicy Tarnogórskiej, (uchwała nr II/17/2014 Rady Miasta w Gliwicach z dnia 18.12.2014 r., Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2014 r., poz. 6770)

Zgodnie z ustaleniami ww. planu obszar opracowania oznaczony jest symbolami:

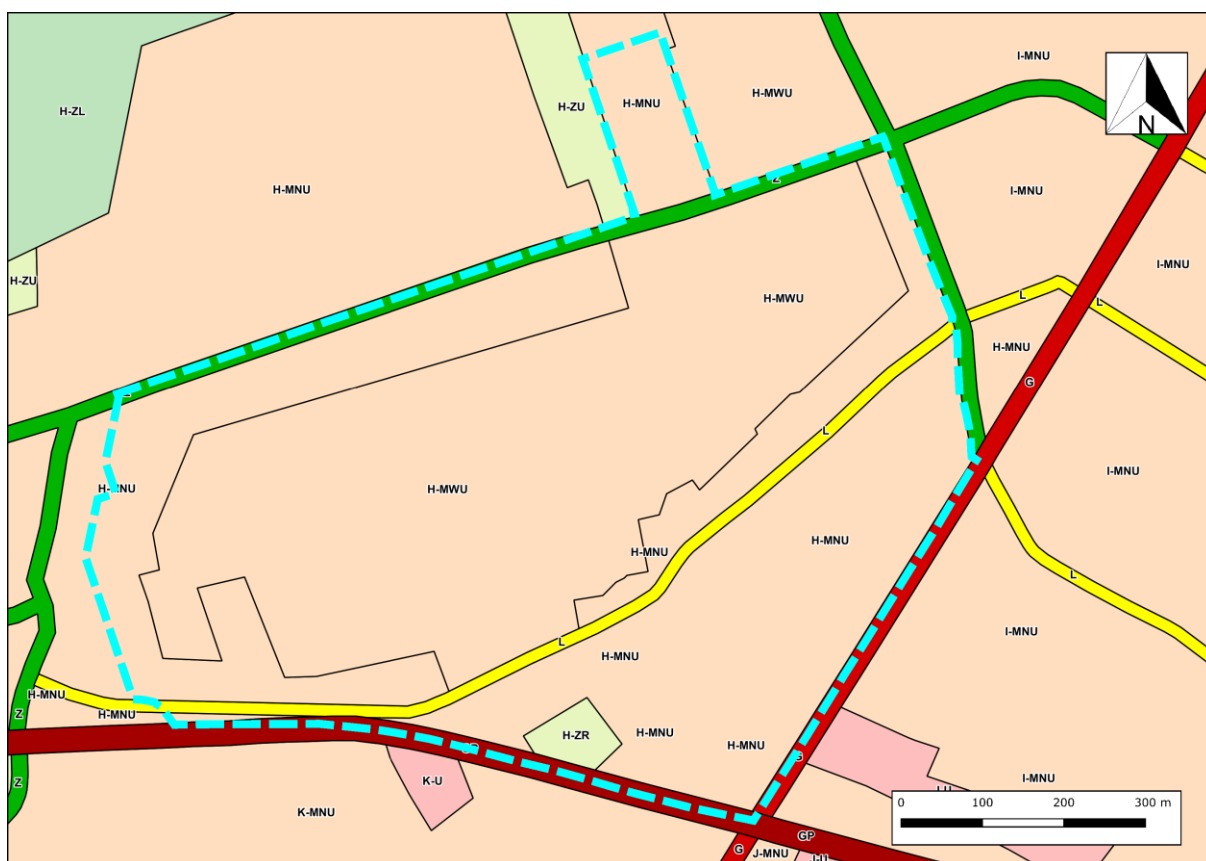
- MN** - tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy - istniejące;
- MNn** - tereny mieszkaniowe o niskiej intensywności zabudowy - nowe;
- MW** - tereny mieszkaniowe o wysokiej intensywności zabudowy – istniejące;
- U** - tereny usług różnych - istniejące;
- Un** - tereny usług różnych - nowe;
- UKR** - tereny usług kultu religijnego;
- ZU** - tereny zieleni urządzonej;
- ZU/U** - tereny zieleni urządzonej z możliwością lokalizacji parkingów;
- ZR** – tereny użytków rolnych, sadów, łąk, pastwisk, zieleń niska i wysoka;

Fragment z rysunku obowiązującego mpzp przedstawiono na rysunku nr 5.



Rys. nr 5. Fragment rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu położonego w granicach analizy.

Fragment z rysunku obowiązującego Studium przedstawiono na rysunku nr 6.



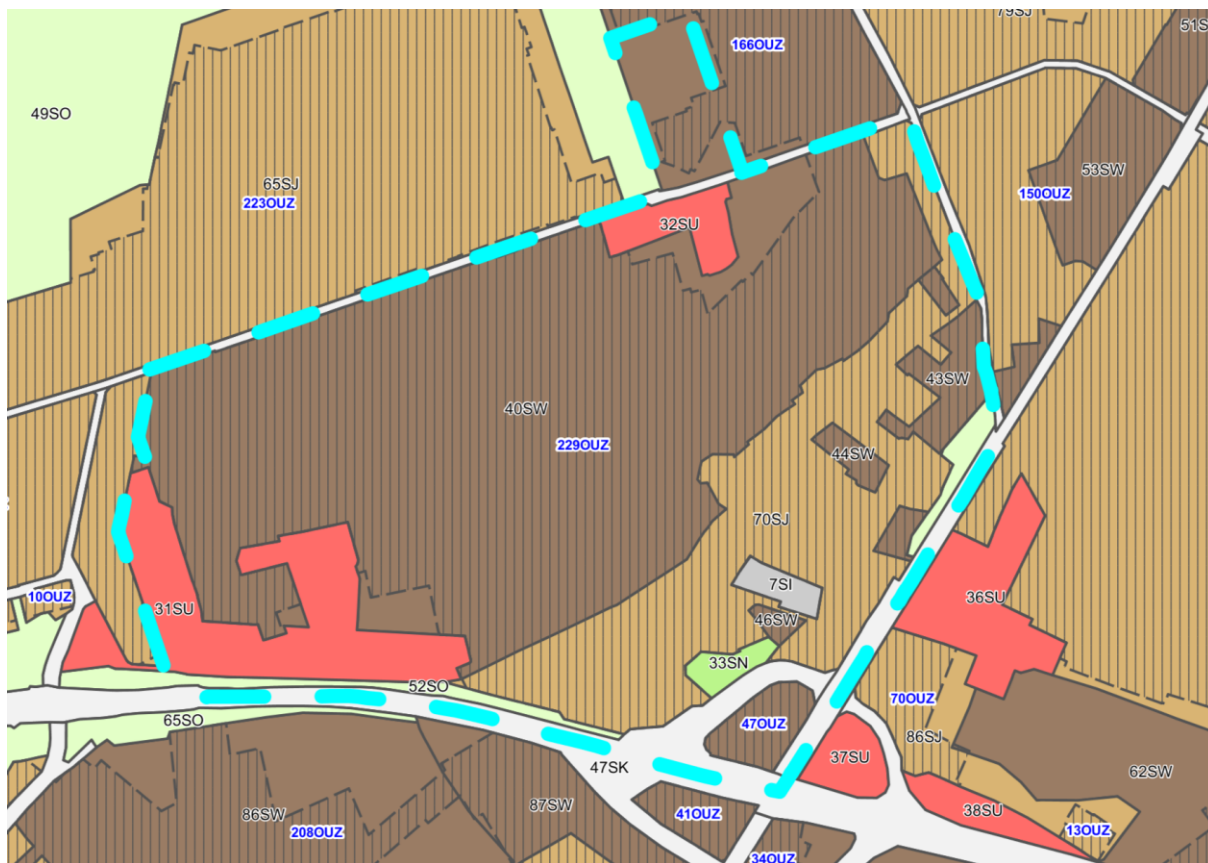
Rys. nr 6. Fragment rysunku Studium dla terenu położonego w granicach analizy.

Analiza uwarunkowań nie obejmuje zapisów dotyczących Studium ponieważ projekt planu ma zostać przedstawiony Radzie Miasta Gliwice do uchwalenia po uchwaleniu planu ogólnego gminy.

Miasto Gliwice jest trakcie opracowania planu ogólnego miasta, w którym na przedmiotowym terenie projektowane są:

- SJ** - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- SW** - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- SU** - strefa usługowa;
- SO** - strefa otwarta;
- SN** - strefa zieleni i rekreacji;
- SI** - strefa infrastrukturalna;
- SK** - strefa komunikacyjna.

Fragment rysunku projektu planu ogólnego gminy ilustruje załącznik graficzny – Rys. nr 7.



Źródło: Miejski System Informacji Przestrzennej, 2025 r.

Rys. nr 7. Fragment rysunku Planu Ogólnego miasta Gliwice.



Fot. 1. Widok na osiedle mieszkaniowe z ul. Obrońców Pokoju



Fot. 2. Widok na zabudowę Zespołu Szkolno-Przedszkolnego nr 4 w Gliwicach z ul. Obrońców Westerplatte



Fot. 3. Widok w kierunku osiedla z ul. Ligockiej



Fot. 4. Widok na zabudowę jednorodzinną przy ul. Błękitnej



Fot. 5. Widok na sanktuarium Miłosierdzia Bożego w Gliwicach.