

Zarządzenie nr PM-8071/2023
Prezydenta Miasta Gliwice
z dnia 11 lipca 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnic Bojków” położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – Etap I, po jego kolejnym wyłożeniu do publicznego wglądu.

Na podstawie:

art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.);

art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977)

zarządza się, co następuje:

- §1. Uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnic Bojków” położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – Etap I*, rozpatruje się zgodnie z „Wykazem uwag” stanowiącym załącznik numer 1 do niniejszego zarządzenia, zawierającym sposób rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem.
- §2. Odpowiedzialnym za wykonanie zarządzenia jest Kierownik Referatu Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania Przestrzennego – Małgorzata Knebloch.
- §3. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Planowania Przestrzennego – Iwonie Pylypenko-Wilk.
- §4. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.
- §5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Zastępca Prezydenta Miasta Gliwice
Mariusz Śpiewok

**WYKAZ UWAG
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków” położoną pomiędzy
ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – Etap I

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 10 maja 2023 r. do 6 czerwca 2023 r.
Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu upłynął w dniu 20 czerwca 2023 r.
W w/w terminie zostały złożone uwagi wyszczególnione w poniższym wykazie.

Uwaga 1.

Data wpływu uwagi – 11.05.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –
osoby fizyczne

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – teren drogi dojazdowej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2KDD

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmniejszenie parametrów drogi o co najmniej 3 metry. Jako uzasadnienie podano, iż utrzymanie szerokości 12 metrów spowoduje zwiększony ruch samochodów, również ciężarowych. Zmniejszenie parametrów o co najmniej 3 metry umożliwi utworzenie planowanej drogi bez konieczności wywłaszczenia części wielu działek co obniży koszty dla Miasta oraz może spowodować przyspieszenie realizacji drogi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Uwaga 2.

Data wpływu uwagi – 17.05.2023 r. (dyskusja publiczna)

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –
Osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – teren drogi dojazdowej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2KDD

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmniejszenie szerokości projektowanej drogi oznaczonej symbolem 2KDD z 12 m do 9 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Uwaga 3.

Data wpływu uwagi – 17.05.2023 r. (dyskusja publiczna)

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –
Paweł Wróblewski Radny Rady Miasta

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – teren drogi dojazdowej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2KDD

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o przesunięcie drogi 2KDD w taki sposób, aby nie obejmowała nieruchomości mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Uwaga 4.

Data wpływu uwagi – 17.05.2023 r. (dyskusja publiczna)

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –

Przedstawiciel spółki Panattoni

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar objęty planem

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – §11 ust. 6

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii;
- 3) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego lub średniego nakazuje się wykonanie ich jako kablowych podziemnych, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych;

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dopisanie w §11 zastrzeżenia, że możliwość lokalizowania sieci infrastruktury technicznej w pasie zieleni izolacyjnej, dotyczy to także zapisów §21 (zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów usługowo-produkcyjnych).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W §13 projektu planu, w przepisach ogólnych, zapisano: *W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, dopuszcza się lokalizację: (...) infrastruktury technicznej*, co oznacza, że sieci infrastruktury technicznej mogą być usytuowane na całym obszarze objętym granicami planu. Jednocześnie, w ustaleniach szczegółowych dla terenów usługowo-produkcyjnych nie wprowadzono zakazu realizacji infrastruktury technicznej w pasie zieleni izolacyjnej z czego wynika, że zapis ogólny dotyczy również terenu 2U/P.

Uwaga 5.

Data wpływu uwagi – 17.05.2023 r. (dyskusja publiczna)

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –

Przedstawiciel spółki Panattoni

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – szerokość pasa zieleni izolacyjnej – 30 m; nakaz realizacji wałów ziemnych, o łącznej wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków

Treść uwagi:

- 1) Składający uwagę wnosi o zmniejszenie szerokości pasa zieleni izolacyjnej do 20 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Treść uwagi:

2) Składający uwagę wnosi o ograniczenie wysokości wału z ekranem akustycznym do 8 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Uwaga 6.

Data wpływu uwagi – 17.05.2023 r. (dyskusja publiczna)

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – Paweł Wróblewski Radny Rady Miasta

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – szerokość pasa zieleni izolacyjnej – 30 m; nakaz realizacji wałów ziemnych, o łącznej wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o utrzymanie szerokości pasa zieleni izolacyjnej 30 m oraz wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Uwaga 7.

Data wpływu uwagi – 17.05.2023 r. (dyskusja publiczna)

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – Przedstawiciel spółki Panattoni

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – maksymalna wysokość budynków – 12 m

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dopuszczenie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Uwaga 8.

Data wpływu uwagi – 20.06.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o.

1. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2U/P

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o wyłączenie terenu 2U/P z zakresu obecnie uchwalanego planu.

Jako uzasadnienie podano chęć podpisania dodatkowego porozumienia z Miastem Gliwice i mieszkańcami dzielnicy Bojków, które będzie prowadziło do wypracowania obustronnie akceptowalnego rozwiązania w zakresie pasa zieleni izolacyjnej oraz budowy wału na terenie 2U/P.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ze względu na wzajemne oddziaływanie terenów inwestycyjnych oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową plan powinien być procedowany w obecnych granicach. Na tym etapie brak podstaw do wyłączenia terenu 2U/P z zakresu opracowania nowego planu.

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar planu

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – zapisy planu w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o wprowadzenie dodatkowego zapisu do §21 zezwalającego na lokalizację sieci podziemnych/urządzeń technicznych w pasie zieleni izolacyjnej, ewentualnie odniesienie w §21 do §11 i §13, jednoznacznie zezwalającego na lokalizowanie infrastruktury technicznej w pasie zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 4

3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2U/P

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

4. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2U/P

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o usunięcie zapisu dotyczącego procentowego zajęcia terenu przez nasadzenia, dodania parametru określającego docelową wysokość planowanych nasadzeń o wysokości min. 5 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

5. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2U/P

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę wysokości wałów ziemnych do 8 m oraz o usunięcie zapisu dotyczącego nakazu stosowania ekranów akustycznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

6. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2U/P

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o usunięcie zapisu §21 ust. 2 pkt 4) w całości (nakazuje się lokalizację północnej krawędzi stopy wału ziemnego, o którym mowa w pkt. 3, w odległości nie większej niż 2 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy); w przypadku zawężenia pasa zieleni izolacyjnej do 20 m stopa wału będzie znajdowała się w większej odległości od nieprzekraczalnej linii zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

7. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1U/P, 2U/P

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dopuszczenie maksymalnej wysokości budynków równej 15 m, wynikającej z charakteru budynków przeznaczonych do realizacji zgodnie z mpzp i wykorzystywanej technologii.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

8. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o ujęcie działek sąsiadujących z terenem 2U/P, t.j. 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, w strefie opłaty planistycznej.

Jako uzasadnienie wskazano, że ewentualne zaostrenie przepisów planu miejscowego, nakładające nadzwyczajne środki dla terenu przemysłowego, powoduje także wymierny wzrost wartości działek sąsiednich. W świetle art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (*dla terenów, na których wartość nieruchomości wzrosła w wyniku uchwalenia planu, oznaczonych graficznie na rysunku planu jako strefy opłaty planistycznej, ustala się stawkę procentową służącą do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%*), w procedowanym planie miejscowym koniecznej jest ustalenie wysokości renty planistycznej, należnej od mieszkańców, których wartość nieruchomości wzrośnie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W zakresie terenów 1÷3MN/U, ze względu na utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia oraz kontynuację w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania tych terenów, brak jest podstaw do objęcia tych terenów granicami strefy opłaty planistycznej.

W przypadku wyceny nieruchomości zlokalizowanych na terenach 1÷3MN/U, rzeczoznawca majątkowy dokonuje wyceny w oparciu o transakcje z **właściwego** rynku nieruchomości (w tym przypadku rynku nieruchomości przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową). Następnie dla właściwego rynku dokonuje analizy zależności cen transakcyjnych i cech nieruchomości. Jedną z takich cech jest **otoczenie wycenianej nieruchomości**, dla której ustalane są atrybuty takie, jak: **korzystne, przeciętne, niekorzystne**. Dla nieruchomości o przeznaczeniu typu MN/U sąsiedztwo przeznaczenia usługowo-produkcyjnego jest przyjmowane w wycenie jako: niekorzystne. Dla analizowanego obszaru (terenów 1÷3MN/U) atrybut tej cechy, w odniesieniu zarówno do obowiązującego planu jak i projektu planu, pozostaje na tym samym poziomie (niekorzystne). Wprowadzenie ograniczeń i nadzwyczajnych środków dla terenu 2U/P nie spowoduje zmiany atrybutu tej cechy np. na korzystne, a przez to wzrostu wartości nieruchomości położonych na terenach 1÷3MN/U, a jedynie zmniejszy skalę oddziaływania w ramach tego samego atrybutu: niekorzystne, dla cechy: otoczenie.

9. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2U/P

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dodatkowy, kompromisowy zapis przewidujący alternatywne zmniejszenie szerokości zieleni izolacyjnej do 20 m w przypadku zastosowania środków kompensacyjnych w postaci, np. wałów i zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

10. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny drogi dojazdowej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2KDD

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę typu drogi oznaczonej symbolem 2KDD na ciąg pieszo-jezdny o szerokości 5 m ze ścieżką rowerową.

Jako uzasadnienie wskazano, że zmiana drogi na ciąg pieszo-jezdny przyczyni się do zmniejszenia natężenia ruchu w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz uniemożliwi przejazd samochodów ciężarowych, które mogłyby się tam kierować pomimo zakazów. Taka zmiana może także zmniejszyć lub całkowicie znieść

potrzebę wyłączenia działek prywatnych pod planowaną drogę publiczną 2KDD. Ponadto, zmiana szerokości drogi na ciąg pieszo-jezdny umożliwi wykonanie dodatkowych nasadzeń odgradzających tereny mieszkaniowe od terenu 2U/P.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.

Uwaga 9.

Data wpływu uwagi – 20.06.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –
Paweł Wróblewski Radny Rady Miasta

- 1. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar objęty planem
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – tekst oraz rysunek planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o podjęcie działań mających na celu uchwalenie planu w wyłożonym w ramach procedowania kształcie i zakończenie procedury jeszcze w we wrześniu tego roku.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Ze względu na konieczność wprowadzenia zmian w zapisach planu dotyczących m.in. pasa zieleni izolacyjnej oraz wału, a także z uwagi na konieczność ponownego uzgodnienia projektu planu z Okręgowym Urzędem Górniczym (z powodu zmiany granic terenów górniczych), projekt planu nie może zostać przedstawiony Radzie Miasta do uchwalenia w obecnym kształcie.

- 2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar objęty planem
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – tekst oraz rysunek planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o uwzględnienie wcześniej złożonych uwag w przypadku, gdyby cały plan miał zostać ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi:

W związku z nieuwzględnieniem uwagi nr 9 pkt 1, rozstrzygnięcie uwagi zostaje wstrzymane do czasu upływu terminu na rozpatrzenie uwag w ramach piątego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu.