

**Zarządzenie nr PM- 7654 /2023
Prezydenta Miasta Gliwice
z dnia 14 KWIETNIA 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 ponownym 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);

art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.)

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
Aleksandra Wysocka

**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 lutego 2023 r. do 10 marca 2023 r.
Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu upłynął w dniu 24 marca 2023 r.
W w/w terminie zostały złożone uwagi wyszczególnione w poniższym wykazie.

Uwaga 1.

Data wpływu uwagi – 20.02.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

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

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

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmniejszenie pasa zieleni izolacyjnej do 20 m, przy
zastosowaniu elementów ochrony akustycznej w postaci ekranów, wału i obsadzeniu
zielenią.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, dla terenów
G1.6.2/P2 (oznaczonych w projekcie planu symbolem 2U/P), od strony zabudowy
mieszkaniowej, nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona w odległości ok. 30 m od
linii rozgraniczających terenu P2, co jest równoznaczne z zakazem zabudowy w tym
obszarze. Ustalono także nakaz utworzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej
zabudowy mieszkaniowej i usługowej o szerokości min. 15 m.

W celu zwiększenia odseparowania zabudowy mieszkaniowej od zabudowy usługowo-
produkcyjnej, w projekcie planu utrzymano zakaz zabudowy w odległości 30 m od linii
rozgraniczającej teren 2U/P, a dodatkowo wprowadzono na tym obszarze nakaz realizacji
pasa zieleni izolacyjnej wraz z elementami ochrony akustycznej.

Uwaga 2.

Data wpływu uwagi – 20.02.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

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

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

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dodanie zapisu, aby nasyp razem z ekranem
akustycznym, na całej swojej długości, był równy wysokości najwyższego punktu budynku.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona

Uzasadnienie:

W §21 projektu planu, dla terenów zabudowy usługowo-produkcyjnej, w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w pasie zieleni izolacyjnej ustalono nakaz realizacji wałów ziemnych, o łącznej wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej, na całej jego długości, nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków.

Uwaga 3.

Data wpływu uwagi – 20.02.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

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

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

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o utrzymanie 30 m pasa zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z uzasadnieniem dla uwagi 1, nie wprowadzono zmian w projekcie planu w zakresie szerokości pasa zieleni izolacyjnej.

Uwaga 4.

Data wpływu uwagi – 20.02.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

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

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

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o ustalenie szerokości pasa zieleni izolacyjnej na 20 m oraz dopuszczenie 15 m wysokości zabudowy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Oдноśnie szerokości pasa zieleni izolacyjnej – uzasadnienie jak do uwagi 1.

Oдноśnie zwiększenia wysokości zabudowy – w obowiązującym planie miejscowym, maksymalna wysokość zabudowy na terenach inwestycyjnych wynosi 12 m. W złożonym przez Inwestora projekcie budowlanym, wysokość projektowanych hal wynosi 12 m, co oznacza, że istnieje możliwość realizacji inwestycji na obowiązującym parametrze. Ponadto, mając na uwadze wnioski mieszkańców dotyczące obniżenia zabudowy na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej do 10 m, wysokość zabudowy nie zostanie zmieniona na 15m.

Uwaga 5.

Data wpływu uwagi – 20.02.2023 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 w całości na tereny usługowo-produkcyjne.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Teren pod drogę 2KDD został wyznaczony zarówno na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej jak i na terenach zabudowy mieszkaniowej. Projektowany przebieg drogi jest zgodny z przebiegiem drogi wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w 2006 r. Już wówczas przyjęto, że właściciele nieruchomości zlokalizowanych po obydwu stronach drogi solidarnie przeznaczą część nieruchomości pod przedmiotową drogę.

Uwaga 6.

Data wpływu uwagi – 20.02.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – dz. nr 137/1, obręb Bojków Wschód

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o „wyprostowanie” drogi pomiędzy terenami 3MN/U i 2KDD.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Droga dojazdowa oznaczona symbolem 2KDD, została wyznaczona w projekcie planu o równej, w miarę możliwości, szerokości wynoszącej 12 m. Miejscowe zwężenie drogi w sąsiedztwie terenu 3MN/U wynika z dostosowania linii rozgraniczającej drogi do podziału działki nr 137, obręb Bojków Wschód. Nowo powstała działka, oznaczona numerem 137/2, obręb Bojków Wschód, przeznaczona została pod drogę i przejęta przez Gminę Gliwice. Poprowadzenie linii rozgraniczającej pomiędzy terenami 3MN/U i 2KDD jako linii prostej spowodowałoby zajęcie dodatkowego terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, pod tereny drogi dojazdowej (w celu uzyskania szerokości 12 m) lub znaczne zwężenie drogi 2KDD na tym odcinku.

Uwaga 7.

Data wpływu uwagi – 20.02.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2U/P – teren usługowo-produkcyjny, wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 15%

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach U/P do 30%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W obowiązującym obecnie planie miejscowym minimalny procent terenów biologicznie czynnych został ustalony na poziomie 15%. Wprowadzenie wyższego wskaźnika stanowiłoby nadmierne ograniczenie praw właścicieli do możliwości dysponowania swoją nieruchomością na cele inwestycyjne.

Uwaga 8.

Data wpływu uwagi – 20.02.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar objęty planem

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – linie rozgraniczające dróg

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zwiększenie szerokości projektowanych dróg oraz zaprojektowanie ich geometrii w sposób umożliwiający poprowadzenie komunikacji autobusowej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Linie rozgraniczające układu drogowego, o szerokości od ok. 7 m do 12 m, w projekcie planu zostały wyznaczone w taki sposób, aby w ich obrębie możliwa była lokalizacja pasów drogowych wraz z jego elementami – chodników, infrastruktury technicznej itp. Ze względu na istniejące, bardzo intensywne zainwestowanie na terenie dzielnicy, w rejonie istniejącej zabudowy pomiędzy ul. Rolników i ul. Lnianą, nie ma możliwości poszerzenia wyznaczonych w planie dróg, bez ingerowania w prywatną własność mieszkańców, w tym nawet wyburzenia istniejącej zabudowy.

Powyższe jest nieakceptowalne społecznie, czego potwierdzeniem jest uwaga 10.

Szerokości wyznaczonych w projekcie planu pasów drogowych zostały uzgodnione przez Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach.

Uwaga 9.

Data wpływu uwagi – 20.02.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar objęty planem

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – prognoza oddziaływania na środowisko

Treść uwagi:

- 1) Składający uwagę zgłasza, że wszystkie planowane działania powinny być dokonywane z uwzględnieniem istniejących już wokół dzielnicy Bojków inwestycji. Nie można pomijać bardzo istotnego faktu, iż nieopodal planowanej inwestycji znajduje się kilka hal magazynowo usługowych, należących do tego samego podmiotu, które już w znaczący sposób oddziałują na środowisko naturalne oraz otoczenie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona bez konieczności wprowadzania zmian w prognozie

Uzasadnienie:

Zgodnie z uzgodnieniem zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, otrzymanym w dniu 19 kwietnia 2016 r. od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego zawiera opis skumulowanych oddziaływań na środowisko, które mogą mieć miejsce w wyniku realizacji zapisów projektu planu. Zamieszczony w rozdziale 3.6 prognozy opis oddziaływań skumulowanych odnosi się do możliwości wystąpienia kumulacji emisji m.in. hałasu oraz zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, związanej z lokalizacją działalności produkcyjnych oraz zwiększonymi potrzebami komunikacyjnymi.

- 2) Składający uwagę wskazuje, że inwestycja zabierze cały pozostały teren zielony w tej części dzielnicy. Wnosi o gruntowne przeanalizowanie tego problemu, gdyż pozbawianie ostatnich terenów zielonych w dzielnicy oraz ostatnich możliwych do zamieszkania przez zwierzynę terenów jest niedopuszczalne. Obecnie na terenie planowanej inwestycji znajdują się liczne zadrzewienia, krzewy oraz pola uprawne stanowiące siedliska zwierząt. W ostatnim czasie, ze względu na powstałe przy ul. Bojkowskiej hale, na terenie dzielnicy Bojków, w tym na terenie, który ma zostać objęty planowaną inwestycją można spotkać dzikie zwierzęta, takie jak m.in. ptactwo (w tym myszołowy, bażanty), sarny w większych stadach, lisy oraz dziki. Zjawisko zbliżenia zwierzyny do terenów dzielnicy zamieszkałych przez ludzi występuje w nasilony sposób od kilku lat i łączymy je z drastycznym zawężeniem miejsca naturalnego bytowania tych zwierząt.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona bez konieczności wprowadzania zmian w prognozie

Uzasadnienie:

Opis przyrody ożywionej obszaru opracowania został zawarty w rozdz. 2.1 prognozy oddziaływania na środowisko projektu planu. Na obszarach pól w północnej części dzielnicy stwierdzono występowanie gatunków zwierząt typowych dla terenów rolnych. Należy przy tym zauważyć, że zjawisko synurbizacji (przystosowywania się do życia w bliskim sąsiedztwie miasta) zwierząt jest powszechne obecnie na terenie Polski i wiąże się m.in. z dostępnością pokarmu na terenach rolniczych i podmiejskich, a także fragmentaryzacją krajobrazu i redukcją ostoi dzikiej zwierzyny w skali całego kraju. Spotykane na obszarze opracowania gatunki występują powszechnie w podobnych środowiskach i w większości przypadków nie są objęte ochroną gatunkową (oprócz ptaków). Niezależnie od powyższego, w przypadku realizacji na obszarze opracowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, inwestor będzie zobowiązany do wykonania szczegółowej oceny oddziaływania na środowisko danego przedsięwzięcia, wraz z wykonaniem inwentaryzacji gatunków roślin i zwierząt zasiedlających teren projektowanej inwestycji.

- 3) Składający uwagę stwierdza, że słyszalny jest uciążliwy i w zasadzie stały hałas wytwarzany przez samochody przejeżdżające przez autostrady AI i A4, jak również w wyniku prowadzonych działalności gospodarczych w halach magazynowo-usługowych położonych nieopodal planowanej inwestycji przy ul. Bojkowskiej. W szczególności należy tu wymienić hałas powodowany przez silniki samochodów ciężarowych, pisk opon wózków widłowych i uciążliwy (szczególnie w nocy) częsty dźwięk „pikania” wytwarzany przez pojazdy cofające na parkingach przy halach. Wszystkie te czynniki nakładają się na siebie potęgując hałas słyszalny przez mieszkańców dzielnicy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona bez konieczności wprowadzania zmian w prognozie

Uzasadnienie:

Zgodnie z uzgodnieniem zakresu prognozy oddziaływania na środowisko, otrzymanym w dniu 19 kwietnia 2016 r. od Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach, prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego zawiera opis skumulowanych oddziaływań na środowisko, które mogą mieć miejsce w wyniku realizacji zapisów projektu. Zamieszczony w rozdziale 3.6 prognozy opis oddziaływań skumulowanych odnosi się do możliwości wystąpienia kumulacji emisji m.in. hałasu oraz zanieczyszczeń gazowych i pyłowych, związanej z lokalizacją działalności produkcyjnych oraz zwiększonymi potrzebami komunikacyjnymi.

Przy tworzeniu zapisów projektu miejscowego planu wykorzystywane są informacje ze strategicznych map hałasu, zawierających wartości dopuszczalnego długookresowego poziomu dźwięku, wyrażone wskaźnikiem L_{dwn} , zgodnie z przepisami ustawy Prawo ochrony środowiska. W przypadku chwilowych przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu

zastosowanie mają przepisy z zakresu ochrony środowiska, umożliwiające nakładanie odpowiednich decyzji administracyjnych na emitatorów hałasu (decyzji o dopuszczalnym poziomie hałasu).

Niezależnie od powyższego, w przypadku realizacji na obszarze opracowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, inwestor będzie zobowiązany do wykonania szczegółowej oceny oddziaływania na środowisko danego przedsięwzięcia, uwzględniającej również prognozowane uciążliwości hałasowe wraz z zastosowaniem odpowiednich środków technicznych i organizacyjnych w celu ograniczenia emisji hałasu poza granice własnej nieruchomości.

- 4) Składający uwagę stwierdza, że w obrębie planowanej inwestycji poruszać się będzie ok. 2049 pojazdów osobowych oraz około 250 pojazdów ciężarowych na dobę, Takie natężenie ruchu w jednym miejscu jest potężnym generatorem spalin i hałasu. Należy wziąć pod uwagę fakt, iż inwestor planuje zbudować halę około 10 ha. To natomiast powoduje brak prawidłowej wentylacji dzielnicy, co może mieć istotny wpływ na zdrowie mieszkańców oraz środowisko naturalne.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona bez konieczności wprowadzania zmian w prognozie

Uzasadnienie:

Wpływ realizacji zapisów projektu planu na klimat lokalny oraz system przewietrzania miasta został opisany w rozdziale 3.6 prognozy. Projektowany teren zabudowy usługowo-produkcyjnej położony jest w południowo-wschodniej części Gliwic, sąsiadując z nasypem autostrady A4 o wysokości ok. 10 m (od północy) oraz zabudową dzielnicy Bojków (od południa). Ze względu na wysokość sąsiadujących obiektów, zwiększających aerodynamiczną szorstkość terenu, a także dominację wiatrów zachodnich, zabudowa o zakładanej wysokości (do 12 m) nie powinna istotnie wpływać na system przewietrzania miasta.

Uwaga 10.

Data wpływu uwagi – 22.03.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – dz. nr 345, obręb Bojków Wschód

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 11KDD

Treść uwagi: Składający uwagę wyrażają sprzeciw dotyczący poszerzenia ulicy Lnianej, poprzez zajęcie części działki nr 345, obręb Bojków Wschód.

Jako uzasadnienie uwagi wskazano, że nieruchomość od 20 lat jest ogrodzona i posiada zaprojektowany, zagospodarowany ogród od strony południowej granicy z ul. Lniana. W pasie planowanego poszerzenia terenu pod rozbudowę drogi jest posadzonych kilkadziesiąt drzew, krzewów i pnączy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Zaproponowane w projekcie planu szerokości dróg są optymalne w stosunku do rodzaju zabudowy, który mają obsługiwać. Poprawność ich wyznaczenia została potwierdzona pozytywnym uzgodnieniem przez Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach. Dodatkowo, szerokość drogi w liniach rozgraniczających nie uległa zmianie w stosunku do obowiązującego planu miejscowego, a zatem korzystanie z nieruchomości oraz możliwość jej zagospodarowania nie ulegają zmianie.

Niezależnie od powyższego, Rada Dzielnicy Bojków uważa, że szerokości dróg wyznaczone w planie są niewystarczające, co zostało wyrażone w uwadze nr 8.

Uwaga 11.**Data wpływu uwagi** – 23.03.2023 r.**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi** – osoba fizyczna**1. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – teren drogi dojazdowej
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2KDD

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o zmianę przebiegu drogi 2KDD i wyznaczenie jej wyłącznie z wykorzystaniem części terenów oznaczonych symbolem 2U/P, które obecnie nie są zagospodarowane, co jest uzasadnione z punktu widzenia logistycznego i ekonomicznego.

W uzasadnieniu wskazano, że pozostawienie przebiegu drogi w obecnym kształcie spowoduje, że części terenów prywatnych, które mają zostać przeznaczone pod drogę nie mogą zostać w chwili obecnej ani przyszłej właściwie zagospodarowane przez ich właścicieli (np. poprzez budowę zjazdów, ogrodzeń czy realizację nasadzeń). Ponadto, narazi to każdego właściciela nieruchomości na konieczność poniesienia z własnej kieszeni niepotrzebnych wydatków na np. zmianę przebiegu linii ogrodzenia, w związku z koniecznością zmiany granic nieruchomości, ewentualnie takie koszty będzie musiała ponieść gmina. Przesunięcie wyznaczonej w planie drogi w stronę północną z pewnością pozwoliłoby uniknąć w przyszłości wysokich kosztów, toteż o to wnioskujemy. Zdaniem składającej uwagę, uzasadnienie przedstawione w zarządzeniu PM-7162/2022 z dnia 30 grudnia 2022 r. (uwaga 5 pkt. 1.) nie jest wystarczająco zrozumiałe, celem postulatu jest zmiana przebiegu drogi oznaczonej symbolem 2KDD w taki sposób, aby jej ewentualna realizacja w przyszłości nie wiązała się z koniecznością wyłączenia części prywatnych nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona**Uzasadnienie:**

Jak do uwagi 5.

2. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – teren drogi dojazdowej
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2KDD

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o wykorzystanie wewnętrznego układu komunikacyjnego, w ramach planowanej inwestycji przy ul. Siennej, na terenach oznaczonych symbolem 2U/P, jako części obwodnicy Bojkowa (zamiast jeździć przez osiedlową ulicę Rolników, pojazdy mogłyby być kierowane właśnie przez teren strefy przemysłowej).

W uzasadnieniu wskazano, że takie rozwiązanie uspokoiłoby ruch i zapewniłoby większe bezpieczeństwo wewnątrz dzielnicy. Zamiast budować nowy układ drogowy, miasto powinno wykorzystać możliwości związane z inwestycją (na zasadzie tzw. partnerstwa publiczno-prywatnego). Takie przeznaczenie drogi można przewidzieć w planie miejscowym.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona**Uzasadnienie:**

W projekcie planu wyznaczono układ komunikacyjny stanowiący główny szkielet dróg publicznych, obsługujący ten fragment dzielnicy Bojków drogami: główną (ul. Bojkowska), lokalną (ul. Rolników) oraz drogami dojazdowymi. Ponadto, zapisy planu dopuszczają realizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych.

Projektowany przez Inwestora wewnętrzny układ komunikacyjny został wyznaczony wyłącznie do obsługi projektowanych hal i nie może być wykorzystany jako część ogólnodostępnego układu dróg publicznych służącego mieszkańcom dzielnicy Bojków,

gdyż m.in. ze względów bezpieczeństwa na terenach magazynowych czy przemysłowych nie powinny przebywać osoby nieupoważnione.

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

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

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o wprowadzenie postanowień, które wymuszają zaprojektowanie drogi wewnętrznej po stronie autostrady A4 a jednocześnie wykluczają taką możliwość od strony zabudowy mieszkaniowej.

W uzasadnieniu wskazano, że na jednym ze spotkań inwestor tłumaczył, że nie zlikwiduje doków rozładunkowych od strony zabudowy mieszkaniowej, a jednocześnie będzie się starał szukać najemcy, który nie będzie z nich korzystać. Składająca uwagę uważa, że skoro i tak ta strona ma nie być zagospodarowana to nie ma sensu utrzymanie układu drogowego w tym miejscu. Droga zaraz przy terenach mieszkaniowych stanowi dodatkowy emiter hałasu. Wnioskuje więc o jej przeniesienie na drugą stronę hali.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W projekcie planu wyznaczone zostały jedynie drogi publiczne. Takie działanie ma na celu pozostawienie swobody lokalizacji dróg wewnętrznych właścicielom działek, gdyż ich usytuowanie będzie podyktowane z jednej strony funkcją przyszłej inwestycji a z drugiej kształtem, powierzchnią i wymiarami działki budowlanej. Określenie ich dokładnej lokalizacji możliwe będzie dopiero na etapie sporządzania projektu zagospodarowania terenu w celu uzyskania pozwolenia na budowę.

Ponadto, drogi wewnętrzne nie stanowią dróg publicznych i nie ma możliwości przejęcia ich przez gminę w momencie wydzielenia takiego terenu. Wrysowanie takich dróg bez znajomości zamierzeń inwestycyjnych nadmiernie ogranicza prawa właścicieli działek do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

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

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

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o odizolowanie terenów inwestycyjnych od mieszkaniowych poprzez:

- 1) wprowadzenie do zapisów planu na terenach oznaczonych symbolem 2U/P obowiązku budowy nasypu, usytuowanego na nim ekranu akustycznego oraz zimozielonej zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. Argumentuje, że istotnym jest, aby taka izolacja obejmowała teren wzdłuż całej docelowej inwestycji i była na całej długości wyższa niż najwyższy punkt inwestycji (hal) zlokalizowanych na terenach przemysłowych i aby usytuowany na nasypie ekran akustyczny był jak najbardziej oddalony od zabudowań mieszkalnych. Ponadto, nasyp z ekranem akustycznym powinien być sparametryzowany w planie w następujący sposób: 70 % wysokości nasyp ziemny, 30% ekran akustyczny. Zdaniem składającej uwagę nie należy dopuścić do sytuacji, w której na niskim nasypie zostanie ustawiony potężny ekran akustyczny. Kwestia ta może zostać ustalona w planie zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W §21 projektu planu w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U/P, ustalono:

- nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu, którego powierzchnia w co najmniej 50% powinna być pokryta

zimozielonymi gatunkami roślin, o docelowej wysokości drzew nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych na danym terenie U/P budynków;

- nakaz lokalizacji północnej krawędzi stopy wału ziemnego w odległości nie większej niż 2 m od nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych, w pasie zieleni.

W tej części uwaga uwzględniona bez konieczności wprowadzania zmian w projekcie planu.

Do ustalonego w §21 nakazu realizacji wałów ziemnych, w pasie zieleni, o łącznej wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, dodany zostanie warunek wykonania wałów na całej jego długości.

W tej części uwaga uwzględniona.

Odnosnie uwagi dotyczącej procentowego określenia wysokości nasypu oraz ekranu - przy wymaganej, 12 m wysokości wału wraz z ekranem akustycznym, wnioskowana 70% wysokość wału, to 8,4 m. Skarpa (o takiej wysokości i nachyleniu) musiałaby zostać wzmocniona konstrukcyjnie, co może powodować niekontrolowany spływ wody oraz ryzyko wywrotów drzew w przypadku anomalii pogodowych, powodując tym samym szkody i zagrożenie dla bezpieczeństwa. Ponadto, wykonanie samych nasadzeń w nasypie o takiej geometrii może okazać się technicznie niemożliwe.

W tej części uwaga nie uwzględniona.

2) dodanie do § 21 projektu planu następujących zapisów:

- ograniczenie wszelkich uciążliwości do granic terenu, do którego właściciel lub użytkownik posiada prawo do dysponowania;
- prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku nieodpowiadających terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

dodanie do § 5 ust. 2 projektu planu następujących zapisów:

- zakazuje się wprowadzania nowych funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz przeznaczenia terenów dla funkcji pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i przestrzeni publicznych;
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń których uciążliwość wykracza poza granice działki do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania oraz także tych, które przekraczają normy i wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- nakazuje się ograniczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację obiektów budowlanych, w których prowadzona jest działalność produkcyjna;
- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji poza granice terenu do którego posiada się prawo do dysponowania;
- zakaz prowadzenia na całym obszarze planu działalności związanej ze zbieraniem, przetwarzaniem lub składowaniem odpadów. - w naszej ocenie uzasadnienie przedstawione w zarządzeniu PM-7162/2022 z dnia 30 grudnia 2022 r. (uwaga 5 pkt. 1 ppkt. 2) nie jest wystarczające dla odrzucenia zapisów wprowadzających zakaz prowadzenia działalności stricte związanej ze zbieraniem, przetwarzaniem lub składowaniem odpadów. Osobną kwestią jest powstawanie odpadów jako ubocznych skutków prowadzenia działalności produkcyjnej, a osobną prowadzenie działalności polegającej na wyłącznie na zbieraniu i przetwarzaniu odpadów.

W chwili obecnie projekt planu nie zakazuje prowadzenia takiej działalności.

Ponadto działalność związana ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, jest zgodnie z §3 ust.1 pkt 82, 83 i 84 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na

środowisko, zaliczania do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a zatem proponowany w projekcie planu zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie ma w tej kwestii zastosowania.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Powyższe zapisy reguluje ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). Art. 115a ustawy określa dopuszczalny poziom hałasu poza zakładem powstający w wyniku jego działalności, art. 144 mówi, że eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny. Potencjalne oddziaływanie akustyczne z terenów usługowo-produkcyjnych w trakcie funkcjonowania zakładów, ich wpływ oraz sposób ograniczenia ewentualnego oddziaływania, regulowany jest na etapie uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach.

Propozycja wprowadzenia do projektu planu powyższych ustaleń jest więc niezgodna z obowiązującymi zasadami techniki prawodawczej. Zgodnie §137 Rozporządzenia z dnia 20 czerwca 2002 r. (t.j. Dz.U. z 2016 r. poz. 283) w sprawie zasad techniki prawodawczej - *W uchwale i zarządzeniu nie powtarza się przepisów ustaw oraz przepisów innych aktów normatywnych.*

Wprowadzony w §5 ust. 3 tekstu planu nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi a także zakaz magazynowania odpadów, z wyjątkiem tymczasowego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny, zapewnia ograniczenie powstawania oraz gospodarowanie odpadami wyłącznie do prowadzonej przez przedsiębiorcę działalności. Jednocześnie ze względu na zakaz realizacji przedsięwzięć zawsze znacząco oddziaływujących nie ma możliwości prowadzenia na całym obszarze planu działalności związanej ze zbieraniem, przetwarzaniem lub składowaniem odpadów.

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach (tj. Dz.U. z 2022 r. poz. 699), pod pojęciem magazynowania odpadów, rozumie się czasowe przechowywanie odpadów obejmujące:

- a) wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę,
- b) tymczasowe magazynowanie odpadów przez prowadzącego zbieranie odpadów,
- c) magazynowanie odpadów przez prowadzącego przetwarzanie odpadów.

Jak wynika z zapisów powyższej ustawy, dopuszczone ustaleniami projektu planu wstępne magazynowanie odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny, nie dopuszcza magazynowania odpadów w celu ich zbierania bądź przetwarzania.

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

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

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o ustalenie wysokości zabudowy na terenach inwestycyjnych nie wyższej niż 10 m. (w najwyższym punkcie budynku lub jego elementu). Wysokość należy ustalić biorąc pod uwagę niwelację terenu, tak aby obiekty nie były dominujące pod względem wysokości w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Nie dopuszczalna jest możliwość zwiększenia/ przekraczania tej wysokości, gdyż może to negatywnie wpłynąć na oddziaływanie inwestycji na tereny mieszkaniowe.

Niezależnie od wskazania wysokości w metrach, podkreślam, że chodzi o najwyższy punkt budynku lub jego element – dla przykładu, jeśli na budynku będzie znajdował się klimatyzator to nie powinien być wyżej niż wskazana w planie wartość.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazała: „Poza regulacjami ustawodawstwa zwykłego, organy gminy przy stanowieniu treści aktu planistycznego muszą uwzględniać również normy konstytucyjne statuujące m.in. zasadę równości czy proporcjonalności. (...) Gminy, wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie”.

Maksymalna wysokość zabudowy w projekcie planie wyznaczona została na takim samym poziomie, co w obowiązującym planie miejscowym. Wprowadzenie do ustaleń planu nakazu realizacji wałów ziemnych, o łącznej wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej, na całej jego długości, nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków spowoduje skuteczne odizolowanie obiektów jakie powstaną na terenach usługowo-produkcyjnych.

W związku z powyższym, w projekcie planu utrzymano wysokość zabudowy na terenach inwestycyjnych wynoszącą 12 m.

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

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

- 1) **Treść uwagi:** Składająca uwagę wnosi o ustalenie w planie zagospodarowania powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40% powierzchni działki budowlanej (obecnie jest to 65% co uznajemy za niedopuszczalne). Należy ustalić powierzchnię zabudowy na podobnym poziomie jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej, z którą sąsiaduje inwestycja. Należy pamiętać o tym, że zabudowa zlokalizowana tak blisko inwestycji powinna być spójna z charakterem całej dzielnicy. W przeciwnym przypadku nie ma również uzasadnienia utrzymywanie przyjętej wielkości dopuszczalnej zabudowy w przypadku terenów mieszkaniowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazała: „Poza regulacjami ustawodawstwa zwykłego, organy gminy przy stanowieniu treści aktu planistycznego muszą uwzględniać również normy konstytucyjne statuujące m.in. zasadę równości czy proporcjonalności. (...) Gminy, wprowadzając ograniczenia w korzystaniu z konstytucyjnie chronionego prawa własności, obowiązane są stosować takie środki prawne, które będą najmniej uciążliwe dla poszczególnych podmiotów oraz pozostaną w racjonalnej proporcji do zamierzonych celów. Nieuniknione jest jednak to, że przy tworzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ujawniają się sprzeczne interesy różnych podmiotów, jak i kolizje interesów między poszczególnymi członkami wspólnoty samorządowej a samą wspólnotą. Niewątpliwie rozstrzygnięcie tych konfliktów

w procesie stanowienia prawa wymaga każdorazowo wyważenia interesu poszczególnych właścicieli nieruchomości oraz interesu publicznego całej wspólnoty samorządowej. Zachowanie właściwej równowagi pomiędzy wartościami chronionymi konstytucyjnie i ustawowo wyklucza zakładanie prymatu interesu ogólnego nad jednostkowym i odwrotnie”.

W obowiązującym obecnie planie miejscowym maksymalny procent terenów zabudowanych został ustalony na poziomie 65%. Wprowadzenie wyższego wskaźnika stanowiłoby ograniczenie praw właścicieli do możliwości dysponowania swoją nieruchomością na cele inwestycyjne.

- 2) **Treść uwagi:** Składająca uwagę wnosi o ustalenie w planie zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 7.

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

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

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o wprowadzenie na terenach inwestycyjnych dopuszczalnych stonowanych kolorów elewacji oraz dachów. Kolor hal powinien korespondować z nasypami wokół (np. kolor ciemnej zieleni) tak, aby budynki usytuowane na terenie inwestycyjnym nie wyróżniały się a komponowały z otoczeniem. Z lotu ptaka powinny być niewyróżniające się i nieingerujące w charakter dzielnicy, z zabudową mieszkaniową. Podobne rozwiązania zostały wprowadzone na części terenów mieszkaniowych, toteż nie widzimy podstaw, aby nie stosować takich rozwiązań na terenach zabudowy inwestycyjnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W §12 ust. 1 projektu planu ustalono stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni każdej elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia.

Powyższe ustalenia dotyczą każdego rodzaju zabudowy na terenie objętym projektem planu. Dopuszczenie odstępstwa na 20% elewacji umożliwia wykonanie ciemniejszych elementów na fragmentach elewacji takich jak cokoły, gzymsy lub barwy charakterystyczne dla danej firmy.

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

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

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o zmianę polegającą na wykreśleniu z projektu planu możliwości prowadzenia działalności produkcyjnej. Prowadzenie jakiegokolwiek produkcji w bliskiej odległości od zabudowań mieszkalnych jest niedopuszczalne. Dodanie powyższych zapisów jest uzasadnione ze względu na konieczność ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej przed negatywnym wpływem terenów przemysłowych, co powinno stanowić priorytet przy aktualizacji zapisów planu. W szczególności zwrócić należy uwagę na przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2U/P (usługi oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny), znajdującego w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu, poza ustaleniami określonymi w Rozdziale 2 nie wprowadza praktycznie żadnych ograniczeń w możliwości zagospodarowania tego terenu w zakresie

powstania nowych zakładów usługowo – produkcyjnych. Oznacza to, że przy tak skonstruowanych zapisach planu na terenie przemysłowym może powstać dowolny obiekt produkcyjny generujący dowolne uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W obowiązującym od 2006 r. planie miejscowym, dla terenu P2 (oznaczonego w projekcie planu symbolem 2U/P) jako podstawowe przeznaczenie wskazana została zabudowa i zagospodarowanie związane z: przemysłem lekkim, spożywczym, warsztatami i halami produkcyjnymi a także usługami produkcyjnymi, zwanymi potocznie wytwórczością lub rzemiosłem produkcyjnym. W 2009 roku zostało przyjęte Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice utrzymujące m.in. taki kierunek rozwoju tych terenów. Zgodnie z zapisami art. 15 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego, sporządzany jest zgodnie z zapisami Studium.

W związku z powyższym obecnie w projekcie planu kontynuowane jest zapewnienie możliwości realizacji obowiązujących funkcji usługowo-produkcyjnych z ograniczeniami. Zapisy § 5 ust. 1 pkt. 1 i 2 projektu, zakładają zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnych awarii, co w istotny sposób ogranicza katalog potencjalnie uciążliwych działalności, które mogą zostać zlokalizowane w granicach wyznaczonych terenów usługowo-produkcyjnych. Uwzględnienie uwagi spowodowałoby ograniczenie prawa własności na terenach usługowo-produkcyjnych.

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

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

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o całkowite ograniczenie oddziaływania na tereny mieszkaniowe oraz wprowadzenie postanowień, zgodnie z którymi ustalenia planu nie będą wpływać na zmniejszenie wartości nieruchomości mieszkaniowych, co mogłoby rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą po stronie miasta.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Od roku 2006 r., zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, w północnej części terenu objętego granicami sporządzenia planu jest możliwość lokalizacji zabudowy techniczno-produkcyjnej, czyli zabudowy i zagospodarowania związanego z przemysłem lekkim, spożywczym, warsztatami i halami produkcyjnymi a także usługami produkcyjnymi, zwanymi potocznie wytwórczością lub rzemiosłem produkcyjnym.

Wprowadzone w projekcie zmiany mają w zamyśle zmniejszenie oddziaływania zabudowy produkcyjnej na zabudowę sąsiednią poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo, wpisano obowiązkowy, procentowy udział zimozielonych gatunków roślin w pasie zieleni izolacyjnej. Wprowadzony został także nakaz realizacji wału ziemnego z uwzględnieniem przepisów ochrony akustycznej. Wprowadzone zmiany są więc zmianami korzystnymi w porównaniu do obecnie obowiązującego planu.

Jednocześnie z przepisów odrębnych wynika, że eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny (art. 144 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, t.j. Dz.U. z 2021 r. poz. 1973 z późn. zm.). Art. 115a ww. ustawy określa dopuszczalny poziom hałasu poza zakładem powstający w wyniku jego działalności.

Trudno więc, w związku z powyższym, wskazywać przesłanki obniżające wartość nieruchomości sąsiednich ze względu na zapisy projektu planu.

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

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

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o uwzględnienie w prognozie oddziaływania na środowisko pisma, przekazanego podczas dyskusji publicznej w dniu 20 lutego 2023 roku (uwaga 9).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona bez konieczności wprowadzania zmian w prognozie

Uzasadnienie: jak do uwagi 9 pkt 1-4.

Uwaga 12.

Data wpływu uwagi – 23.03.2023 r.

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

Treść uwagi, rozstrzygnięcie i uzasadnienie – jak w uwadze 11 pkt 1 – 10.

Uwaga 13.

Data wpływu uwagi – 23.03.2023 r.

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

Treść uwagi, rozstrzygnięcie i uzasadnienie – jak w uwadze 11 pkt 1 – 10.

Uwaga 14.

Data wpływu uwagi – 23.03.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – 23 osoby fizyczne

Treść uwagi, rozstrzygnięcie i uzasadnienie – jak w uwadze 11 pkt 1 – 10.

Uwaga 15.

Data wpływu uwagi – 23.03.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – dz. nr 225, obręb Bojków Wschód

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 9ZNU

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmniejszenie obszaru oznaczonego jako tereny zieleni urządzonej – 9ZNU i poszerzenie obszaru zabudowy 9MN/U w zakresie przedmiotowej działki lub wprowadzenie zapisów umożliwiających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na danym terenie.

W uzasadnieniu wskazano, iż teren zieleni wokół potoku nie jest równomiernie wyznaczony na całej długości i po obu stronach, brak jest także uzależnienia jego zasięgu od ukształtowania terenu na danym obszarze, który określałby dlaczego od strony przedmiotowej działki teren ograniczenia zabudowy jest tak duży.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W wyłożonym projekcie planu wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy 9MN/U oraz tereny zieleni nieurządzonej 9ZNU, zgodnie z kierunkami przeznaczenia terenu wyznaczonymi w obowiązujący Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice. Wprowadzenie w projekcie planu, zabudowy mieszkaniowej, na terenach zieleni wskazanych w Studium jest sprzeczne z jego ustaleniami. Stąd ze względu na ustawowy warunek zgodności planu miejscowego ze Studium, nie ma możliwości ustalenia na całym terenie przedmiotowej działki przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Na pozostałej części działki dz. nr 225, obręb Bojków Wschód możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Uwaga 16.

Data wpływu uwagi – 24.03.2023 r.

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

1. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – teren drogi dojazdowej
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2KDD

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przebiegu drogi 2KDD i wyznaczenie jej wyłącznie z wykorzystaniem części terenów oznaczonych symbolem 2U/P, które obecnie nie są zagospodarowane, co jest uzasadnione z punktu widzenia logistycznego i ekonomicznego.

W uzasadnieniu wskazano, że pozostawienie przebiegu drogi w obecnym kształcie spowoduje, że części terenów prywatnych, które mają zostać przeznaczone pod drogę nie mogą zostać w chwili obecnej ani przyszłej właściwie zagospodarowane przez ich właścicieli (np. poprzez budowę zjazdów, ogrodzeń czy realizację nasadzeń). Ponadto, narazi to każdego właściciela nieruchomości na konieczność poniesienia z własnej kieszeni niepotrzebnych wydatków na np. zmianę przebiegu linii ogrodzenia, w związku z koniecznością zmiany granic nieruchomości, ewentualnie takie koszty będzie musiała ponieść gmina. Przesunięcie wyznaczonej w planie drogi w stronę północną z pewnością pozwoliłoby uniknąć w przyszłości wysokich kosztów, toteż o to wnioskujemy. Zdaniem składającej uwagę, uzasadnienie przedstawione w zarządzeniu PM-7162/2022 z dnia 30 grudnia 2022 r. (uwaga 5 pkt. 1.) nie jest wystarczająco zrozumiałe, celem postulatów jest zmiana przebiegu drogi oznaczonej symbolem 2KDD w taki sposób, aby jej ewentualna realizacja w przyszłości nie wiązała się z koniecznością wywłaszczenia części prywatnych nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 5.

2. 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 wprowadzenie postanowień, które wymuszą zaprojektowanie drogi wewnętrznej po stronie autostrady A4 a jednocześnie wykluczą taką możliwość od strony zabudowy mieszkaniowej.

W uzasadnieniu wskazano, że na jednym ze spotkań inwestor tłumaczył, że nie zlikwiduje doków rozładunkowych od strony zabudowy mieszkaniowej, a jednocześnie będzie się starał szukać najemcy, który nie będzie z nich korzystać. Składający uwagę uważa, że skoro i tak ta strona ma nie być zagospodarowana to nie ma sensu utrzymanie układu

drogowego w tym miejscu. Droga zaraz przy terenach mieszkaniowych stanowi dodatkowy emiter hałasu. Wnioskuje więc o jej przeniesienie na drugą stronę hali.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 11 pkt 3.

3. 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 odizolowanie terenów inwestycyjnych od mieszkaniowych poprzez:

- 1) wprowadzenie do zapisów planu na terenach oznaczonych symbolem 2U/P obowiązku budowy nasypu, usytuowanego na nim ekranu akustycznego oraz zimozielonej zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. Argumentuje, że istotnym jest, aby taka izolacja obejmowała teren wzdłuż całej docelowej inwestycji i była na całej długości wyższa niż najwyższy punkt inwestycji (hal) zlokalizowanych na terenach przemysłowych i aby usytuowany na nasypie ekran akustyczny był jak najbardziej oddalony od zabudowań mieszkalnych. Ponadto, nasyp z ekranem akustycznym powinien być sparametryzowany w planie w następujący sposób: 70 % wysokości nasyp ziemny, 30% ekran akustyczny. Zdaniem składającej uwagę nie należy dopuścić do sytuacji, w której na niskim nasypie zostanie ustawiony potężny ekran akustyczny. Kwestia ta może zostać ustalona w planie zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 11 pkt 4 ust 1.

- 2) dodanie do §21 projektu planu następujących zapisów:
 - ograniczenie wszelkich uciążliwości do granic terenu, do którego właściciel lub użytkownik posiada prawo do dysponowania;
 - prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować przekroczeń dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku nieodpowiadających terenom zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

dodanie do § 5 ust. 2 projektu planu następujących zapisów:

- zakazuje się wprowadzania nowych funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz przeznaczenia terenów dla funkcji pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i przestrzeni publicznych;
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń których uciążliwość wykracza poza granice działki do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania oraz także tych, które przekraczają normy i wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- nakazuje się ograniczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację obiektów budowlanych, w których prowadzona jest działalność produkcyjna;
- dla zabudowy usługowej i produkcyjnej, ustala się nakaz ograniczenia hałasu i wibracji poza granice terenu do którego posiada się prawo do dysponowania;
- zakaz prowadzenia na całym obszarze planu działalności związanej ze zbieraniem, przetwarzaniem lub składowaniem odpadów - w naszej ocenie uzasadnienie przedstawione w zarządzeniu PM-7162/2022 z dnia 30 grudnia 2022 r. (uwaga 5 pkt. 1 ppkt. 2) nie jest wystarczające dla odrzucenia zapisów wprowadzających zakaz prowadzenia działalności stricte związanej ze zbieraniem, przetwarzaniem lub składowaniem odpadów. Osobną kwestią jest powstawanie odpadów jako

ubocznych skutków prowadzenia działalności produkcyjnej, a osobną prowadzenie działalności polegającej na wyłącznie na zbieraniu i przetwarzaniu odpadów. W chwili obecnie projekt planu nie zakazuje prowadzenia takiej działalności. Ponadto działalność związana ze zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, jest zgodnie z §3 ust.1 pkt 82, 83 i 84 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zaliczania do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a zatem proponowany w projekcie planu zakaz realizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko nie ma w tej kwestii zastosowania.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 11 pkt 4 ust 2.

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 ustalenie wysokości zabudowy na terenach inwestycyjnych nie wyższej niż 10 m. (w najwyższym punkcie budynku lub jego elementu). Wysokość należy ustalić biorąc pod uwagę niwelację terenu, tak aby obiekty nie były dominujące pod względem wysokości w stosunku do zabudowy mieszkaniowej. Niedopuszczalna jest możliwość zwiększenia/przekraczania tej wysokości, gdyż może to negatywnie wpłynąć na oddziaływanie inwestycji na tereny mieszkaniowe.

Niezależnie od wskazania wysokości w metrach, podkreślam, że chodzi o najwyższy punkt budynku lub jego element – dla przykładu, jeśli na budynku będzie znajdował się klimatyzator to nie powinien być wyżej niż wskazana w planie wartość.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 11 pkt 5.

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

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

- 1) **Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o ustalenie w planie zagospodarowania powierzchni zabudowy nieprzekraczającej 40 % powierzchni działki budowlanej (obecnie jest to 65% co uznajemy za niedopuszczalne).

Należy ustalić powierzchnię zabudowy na podobnym poziomie jak w przypadku zabudowy mieszkaniowej, z którą sąsiaduje inwestycja. Należy pamiętać o tym, że zabudowa zlokalizowana tak blisko inwestycji powinna być spójna z charakterem całej dzielnicy. W przeciwnym przypadku nie ma również uzasadnienia utrzymywanie przyjętej wielkości dopuszczalnej zabudowy w przypadku terenów mieszkaniowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 11 pkt 6 ust. 1.

- 2) **Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o ustalenie w planie zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej minimalnie 30 % powierzchni działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 7.

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 wprowadzenie na terenach inwestycyjnych dopuszczalnych stonowanych kolorów elewacji oraz dachów. Kolor hal powinien korespondować z nasypami wokół (np. kolor ciemnej zieleni) tak, aby budynki usytuowane na terenie inwestycyjnym nie wyróżniały się a komponowały z otoczeniem. Z lotu ptaka powinny być niewyróżniające się i nieingerujące w charakter dzielnicy, z zabudową mieszkaniową. Podobne rozwiązania zostały wprowadzone na części terenów mieszkaniowych, toteż nie widzę podstaw, aby nie stosować takich rozwiązań na terenach zabudowy inwestycyjnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 11 pkt 7.

7. 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 polegającą na wykreśleniu z projektu planu możliwości prowadzenia działalności produkcyjnej. Prowadzenie jakiegokolwiek produkcji w bliskiej odległości od zabudowań mieszkalnych jest niedopuszczalne. Dodanie powyższych zapisów jest uzasadnione ze względu na konieczność ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej przed negatywnym wpływem terenów przemysłowych, co powinno stanowić priorytet przy aktualizacji zapisów planu. W szczególności zwrócić należy uwagę na przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2U/P (usługi oraz obiekty produkcyjne, składy i magazyny), znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej. Projekt planu, poza ustaleniami określonymi w Rozdziale 2 nie wprowadza praktycznie żadnych ograniczeń w możliwości zagospodarowania tego terenu w zakresie powstania nowych zakładów usługowo – produkcyjnych. Oznacza to, że przy tak skonstruowanych zapisach planu na terenie przemysłowym może powstać dowolny obiekt produkcyjny generujący dowolne uciążliwości dla terenów sąsiednich.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 11 pkt 8.

Uwaga 17.

Data wpływu uwagi – 24.03.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – Rada Dzielnicy Bojków

1. – 10. Treść uwagi, rozstrzygnięcie i uzasadnienie jak w uwadze 11 pkt 1 – 10.

11. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar objęty planem
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar objęty planem

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskują o wskazanie terenu, na którym można wybudować stację transformatorową S/nN.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

W §13 projektu planu ustalona została możliwość realizacji infrastruktury technicznej, której elementem jest stacja transformatorowa, na całym jego obszarze. Jednocześnie, w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego Tauron Dystrybucja S.A. nie wskazał potrzeby wyznaczenia nowych terenów pod stacje transformatorowe, wnioskował jedynie o pozostawienie istniejących tras swoich sieci. Przedstawiona w dniu 26 października 2021 r. przez Tauron Dystrybucja SA opinia do projektu planu, również nie zawierała takiego postulatu. Wyznaczanie terenów pod takie stacje bez wniosku ze strony dostawcy nie jest uzasadnione, gdyż może okazać się, że na terenie wyznaczonym w planie nie ma potrzeby ich budowy. Tym samym, na takim terenie nie będzie można realizować innych funkcji niż wskazane w ustaleniach planu, gdy tymczasem projekt planu, jak wskazano powyżej, daje możliwość realizacji infrastruktury na całym obszarze planu.

- 12. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar objęty planem
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar objęty planem

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskują o poszerzenie pasów drogowych planowanych dróg kategorii KDD lub wyznaczenie dodatkowych pasów pomiędzy KDD i MN o szerokości nie mniejszej niż 3 m, pod media (elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna SN i nN, sieć gazowa, sieć wod-kan, telekom).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Linie rozgraniczające układu drogowego, o szerokości od ok. 7 m do 12 m, w projekcie planu zostały wyznaczone w taki sposób, aby w ich obrębie możliwa była lokalizacja pasów drogowych wraz z jego elementami – chodników, infrastruktury technicznej itp. Szerokości wyznaczonych w projekcie planu pasów drogowych były konsultowane z Zarządem Dróg Miejskich w Gliwicach i zostały przez niego uzgodnione. Wyznaczenie dodatkowego terenu pod media, poza pasem drogowym, na działkach stanowiących własność osób prywatnych oznacza, że te części działek musiałyby również zostać zarezerwowane na realizację celu publicznego. Ze względu na istniejące, bardzo intensywne zainwestowanie na terenie dzielnicy, w rejonie istniejącej zabudowy pomiędzy ul. Rolników i ul. Lnianą, nie ma możliwości poszerzenia wyznaczonych w planie dróg oraz wyznaczenia dodatkowego pasa o szerokości min. 3 m wyłącznie pod infrastrukturę techniczną, bez bardzo znacznego ingerowania w prywatną własność mieszkańców, w tym nawet wyburzenia istniejącej zabudowy.

- 13. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar objęty planem
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar objęty planem

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskują o wpisanie w projekcie planu rozwiązań, które umożliwiłyby wyznaczenie tras komunikacji, tak aby w przyszłości można było wyznaczyć przystanki i uruchomić komunikację w zakresie szerszym niż obecnie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzany jest w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

Trasa linii autobusowej obsługującej fragment dzielnicy Bojków objęty przedmiotowym opracowaniem, poprowadzona jest ul. Rolników, której szerokość w obowiązującym planie miejscowym wynosi od ok. 7 m do ok. 13 m.

Na nowych terenach przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową, położonych w południowej części opracowania, komunikacja zbiorowa mogłaby zostać poprowadzona ul. Lnianą (o projektowanej szerokości 10 m) oraz drogą (14 KDD) położoną na południe od ul. Lnianej, która ze względu na podział planu na dwa etapy, została obecnie wyznaczona jedynie częściowo. Szerokość części pasa drogowego znajdującego się w granicach opracowania etapu pierwszego wynosi od ok. 7 m do 8 m. Pozostała część drogi wyznaczona zostanie na drugim etapie sporządzenia planu. Porównując szerokość ul. Rolników i wskazanych powyżej dróg, przyjęte dla nich parametry wydają się być wystarczające dla umożliwienia poprowadzenia transportu zbiorowego w ich obrębie.

14. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar objęty planem
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar objęty planem

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskują o wyznaczenie minimalnych parametrów podziału nieruchomości.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tj. Dz.U. z 2021 r. poz. 1899 z późn. zm.) zawartymi w art. 93 ust 1, podziału nieruchomości można dokonać, jeżeli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego. Równocześnie, art. 95 ww. ustawy stanowi, że niezależnie od ustaleń planu miejscowego podział nieruchomości może nastąpić m.in. w celu wydzielenia działki budowlanej niezbędnej do korzystania z budynku mieszkalnego czy zniesienia współwłasności. Przytoczone przepisy oznaczają, że ustalenie w planie miejscowym minimalnej wielkości oraz szerokości działek nie gwarantuje utrzymania tych parametrów w terenie. Wydzielone zgodnie z ustaleniami planu działki, o narzuconych parametrach, po ich zabudowaniu mogą podlegać wtórnym podziałom, a w konsekwencji zmniejszeniu ich powierzchni.

W związku z powyższym, podczas sporządzania planu miejscowego zrezygnowano z ustalania minimalnych parametrów dzielonych nieruchomości.

Uwaga 18.

Data wpływu uwagi – 24.03.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 740, obręb Bojków Wschód

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 13ZN/U

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 13ZN/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i usługi nieuciążliwe.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Podczas sporządzania inwentaryzacji urbanistycznej do projektu planu stwierdzono, że w południowo-zachodnim narożniku działki nr 740, obręb Bojków Wschód, zlokalizowany jest zbiornik wodny. Teren zbiornika, wraz z sąsiadującym rowem melioracyjnym, oznaczony został w projekcie planu jako tereny zieleni urządzonej 13ZNU. W wyniku złożonej uwagi

ponownie zweryfikowano zagospodarowanie nieruchomości i stwierdzono, że zbiornik wodny został zlikwidowany. W związku z tym część terenu zieleni urządzonej, wyznaczoną w miejscu zbiornika, przeznaczono pod zabudowę mieszkaniowo-usługową o niskiej intensywności zabudowy.

W tej części uwaga uwzględniona.

Przez teren działki nr 740, obręb Bojków Wschód, w kierunku północ-południe przebiega otwarty rów melioracyjny administrowany przez Gminę Gliwice. Rów ten odprowadza nadmiar wód opadowych z terenu sąsiednich nieruchomości położonych po południowej stronie Potoku Cienka. W związku z tym ustalono w projekcie planu jego ochronę poprzez dodatkowe wyznaczenie terenu zieleni urządzonej wzdłuż jego koryta.

W tej części uwaga nie uwzględniona.

Uwaga 19.

Data wpływu uwagi – 24.03.2023 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 – 1U/P, 2U/P

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

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Z uwagi na fakt, iż prace nad sporządzeniem planu są już bardzo zaawansowane, projekt planu był po raz trzeci wykładany do publicznego wglądu, brak podstaw do etapowania projektu planu.

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

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

Treść uwagi:

- 1) Składający uwagę wnosi o wprowadzenie dodatkowego zapisu do §21 zezwalającego na lokalizację sieci podziemnych/urządzeń technicznych w pasie zieleni izolacyjnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona bez konieczności wprowadzania zmian w projekcie planu.

Uzasadnienie:

W §11 ust. 1 tekstu planu ustalono nakaz sytuowania pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, dopuszczając, w przypadku przebudowy sieci elektroenergetycznych, wykonanie ich jako napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych. Dodatkowo, w §13 dopuszczono lokalizację infrastruktury technicznej w obszarze całego planu.

- 2) Składający uwagę wnosi o wprowadzenie dodatkowego zapisu do §21 zezwalającego na lokalizację zjazdów i dróg dojazdowych w pasie zieleni izolacyjnej.

Jako uzasadnienie wskazano, że zmiana szerokości pasa zieleni izolacyjnej powoduje zmianę w zakresie wydanej decyzji nr 1/2022 z dnia 03.01.2022r. dotyczącej zezwolenia na realizację inwestycji drogowej p.n.: „Budowa układu drogowego dróg publicznych w Gliwicach obejmująca: - budowę drogi powiatowej, - rozbudowę drogi powiatowej nr 7202S - ul. Bojkowskiej, - rozbudowę drogi gminnej nr 130392S - ul.

Siennej", wydanej przez Prezydenta Miasta Gliwice zgodnie zapisami Porozumienia z Miastem Gliwice z dnia 20 stycznia 2020 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z załączonym do wniosku o pozwolenie na budowę „Zespołu produkcyjno-magazynowo-usługowej z zapleczem socjalno-biurowym i niezbędną infrastrukturą techniczną”, projektem zagospodarowania terenu, wjazd na teren planowanej inwestycji będzie się odbywał z drogi dojazdowej, oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDD. Jedynym miejscem, w którym wyznaczony pas zieleni izolacyjnej uniemożliwia wjazd na teren planowanej inwestycji jest fragment pasa wyznaczony na działce nr 65/2, obręb Bojków Wschód. Z uwagi na zawarte porozumienie z Miastem Gliwice oraz wydaną decyzję ZRID, pas zieleni izolacyjnej zostanie usunięty z przedmiotowej działki.

W tej części uwaga uwzględniona.

Na pozostałym obszarze, na którym w projekcie planu wyznaczony został pas zieleni izolacyjnej utrzymano zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych.

W tej części uwaga nie uwzględniona.

- 3) Składający uwagę wnosi o ograniczenie wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej do max. 8 m oraz zmniejszenie szerokości zieleni izolacyjnej do 20 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Odnosnie ograniczenia wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej do 8 m – w związku z uwzględnieniem uwagi złożonej do poprzedniego wyłożenia planu, w projekcie planu, w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U/P, dla pasa zieleni izolacyjnej dodano nakaz realizacji wałów ziemnych o łącznej wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków na danym terenie U/P budynków. Została także doprecyzowana lokalizacja wału. W wyniku uwzględnienia uwagi 2 powyższe ustalenia zostaną jeszcze uzupełnione, poprzez dodanie zapisu o nakazie zachowania odpowiedniej wysokości wału na całej jego długości.

Powyższe zapisy wprowadzono w celu większego odseparowania zabudowy mieszkaniowej od zabudowy usługowo-produkcyjnej.

Odnosnie zmniejszenie szerokości zieleni izolacyjnej do 20 m – **uzasadnienie jak do uwagi 1.**

Treść uwagi:

- 4) Składający uwagę wnosi o ustalenie renty planistycznej dla działek sąsiadujących z terenem 2U/P tj. działek położonych wzdłuż drogi 2KDD (tereny 1MN/U; 2MN/U; 3MN/u), których wartość wzrośnie z powodu wprowadzenia ograniczeń i nadzwyczajnych środków dla terenu 2U/P.

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.

Treść uwagi:

- 5) Składający uwagę ponownie wnosi o dodatkowy, kompromisowy zapis przewidujący alternatywne zmniejszenie szerokości zieleni izolacyjnej do 20m w przypadku zastosowania środków kompensacyjnych w postaci, np. wałów, ekranów akustycznych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 1.

Treść uwagi:

- 6) 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 – nie uwzględniona

Uzasadnienie:

Jak do uwagi 4.