DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚLĄSKIEGO

Katowice, dnia 9 lutego 2024 r.

Poz. 1254

Podpisany przez:
Elżbieta Barbara Żabicka-Łakomy
Data: 09.02.2024 08:35:19

UCHWAŁA NR LIII/1123/2024
RADY MIASTA GLIWICE

z dnia 25 stycznia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków" położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 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. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XIII/331/2016 Rady Miasta Gliwice z dnia 4 lutego 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków" położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4, na wniosek Prezydenta Miasta

Rada Miasta Gliwice
stwierdza, że przedmiotowy plan nie narusza ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice", które zostało przyjęte uchwałą nr XXXI/956/2009 Rady Miejskiej w Gliwicach z dnia 17 grudnia 2009 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz uchwałą nr XLVI/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r.,
i uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Plan obejmuje obszar położony w południowej części miasta Gliwice, o powierzchni ok. 136 ha, którego granice określa rysunek planu.

2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice", stanowiący załącznik nr 1;

2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;

3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zgodnie z przepisami ustawy o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;

4) dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowiące załącznik nr 4.

3. Rysunek planu sporządzono na kopii mapy zasadniczej w formie cyfrowej i w formie papierowej.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) obiekty chronione na mocy prawa miejscowego;

5) stanowiska archeologiczne;

6) strefy „OW” obserwacji archeologicznej;

7) pasy zieleni izolacyjnej;

8) strefy izolacyjne;

9) strefy opłaty planistycznej;

10) numery i symbole przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 stanowią oznaczenia informacyjne planu.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **barwach o niskim stopniu nasycenia** – należy przez to rozumieć barwy o małej domieszce barwnika – rozbielane;

2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12° włącznie;

3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci wodociągowe, sieci kanalizacyjne (sanitarne, deszczowe), sieci elektroenergetyczne, sieci gazowe, sieci ciepłownicze oraz inne sieci wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania, a także infrastrukturę telekomunikacyjną;

4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć liniowe oznaczenie graficzne, po wewnętrznej stronie którego dopuszcza się wznoszenie nadziemnych części budynków; wyznaczone w planie nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:

   a) dociepleń, balkonów, wykuszy, gzymsów, okapów, zadaszeń oraz wejść i elementów odwodnienia dachu, wykraczających do 0,8 m poza zewnętrzną powierzchnię ściany budynku,

   b) podjazdów dla osób z niepełnosprawnościami, schodów zewnętrznych,

   c) wykraczających poza te linie budynków lub ich części istniejących w dniu wejścia w życie planu, dla których dopuszcza się wyłącznie przebudowę;

5) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny objęte niniejszą uchwałą;

6) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, zawarte łącznie w treści uchwały i na rysunku planu, dotyczące obszaru planu;

7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny;

8) **powierzchni całkowitej zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków istniejących i projektowanych w ramach działki budowlanej, mierzoną po ich zewnętrznym obrysie – służącą do wyliczenia wskaźnika intensywności zabudowy;

9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje ponad 50% powierzchni całkowitej wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę – ponad 50% powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi – o ile ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów nie stanowią inaczej;

10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone – odpowiednio jak w przeznaczeniu podstawowym – na działce budowlanej lub terenie, jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego;

11) **rodzimych gatunkach** – należy przez to rozumieć gatunki drzew i krzewów naturalnie występujące na obszarze Polski, które nie zostały celowo lub przypadkowo wprowadzone przez człowieka;

12) **systemie NCS** – należy przez to rozumieć system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności, oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;

13) **terenie** – należy przez to rozumieć wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem fragment obszaru planu, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;

14) **terenowych stanowiskach postojowych** – należy przez to rozumieć, stanowiska urządzone na powierzchni terenu, przeznaczone do postoju lub parkowania pojazdów;

15) **trasie rowerowej** – należy przez to rozumieć ciąg komunikacyjny przeznaczony dla ruchu rowerów;

16) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miasta Gliwice;

17) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi z wyłączeniem:

a) usług, które należą do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

b) usług handlu hurtowego, usług produkcyjnych, usług sprzedaży detalicznej sprzętu budowlanego lub sprzętu rolniczego, usług wymagających składowania materiałów,

c) usług powodujących uciążliwości związane z emisją substancji, energii,

d) usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych, tj. usług: wulkanizacyjnych, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw mechanicznych samochodów, sprzedaży lub wypożyczania samochodów, a także stacji paliw, myjni samochodowych, baz eksploatacyjnych pojazdów;

18) **zabudowie bliźniaczej** – należy przez to rozumieć dwa samodzielne konstrukcyjnie budynki mieszkalne jednorodzinne przylegające do siebie jedną ze ścian;

19) **zabudowie szeregowej** – należy przez to rozumieć ciąg przylegających do siebie samodzielnych konstrukcyjnie budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

20) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć roślinność obejmującą zieleń istniejącą i projektowaną, o trzech strefach wzrostu (strefa poszycia, krzewów i drzew), stanowiącą zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej, akustycznej i przeciwpyłowej.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów i ich symbole:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności;

3) U/P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej;

4) ZP – tereny zieleni urządzonej;

5) ZP/WS – tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych;

6) ZNU – tereny zieleni nieurządzonej;

7) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

8) IT-K – tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja;

9) KDA – tereny autostrad;

10) KDG – tereny dróg głównych;

11) KDZ/KK – tereny dróg zbiorczych oraz komunikacji kolejowej;

12) KDL – tereny dróg lokalnych;

13) KDD – tereny dróg dojazdowych;

14) KPJ – tereny komunikacji pieszo-jezdnej;

15) KPR – tereny komunikacji pieszo-rowerowej.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 5. 1. W obszarze planu ustala się:

1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji z zakresu:

a) infrastruktury technicznej,

b) dróg,

c) wydobywania kopalin;

2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

2. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, ustala się:

1) nakaz ochrony istniejących zadrzewień poprzez zastosowanie zasady maksymalnego możliwego ich zachowania i wykorzystania w zagospodarowaniu terenu;

2) zakaz wprowadzania roślin należących do gatunków inwazyjnych obcych;

3) nakaz stosowania rodzimych gatunków drzew oraz ich odmian przy realizacji nasadzeń zastępczych, z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszczenie stosowania gatunków nierodzimych i ich odmian w przypadku, gdy jest to uzasadnione lokalizacją i siedliskiem.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się:

1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

2) zakaz magazynowania odpadów, z wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów wytworzonych w wyniku własnej działalności prowadzonej na terenie, do którego wytwórca posiada tytuł prawny.

4. W zakresie ograniczenia niskiej emisji do atmosfery ustala się zakaz stosowania źródeł ciepła niespełniających warunków określonych w § 11 ust. 8.

5. Ustala się nakaz utrzymania i ochrony istniejących wód powierzchniowych śródlądowych, z dopuszczeniem realizacji urządzeń wodnych.

6. Ustala się zakaz zagospodarowania lub użytkowania terenu, powodującego zanieczyszczenie powierzchni ziemi, wód podziemnych lub powierzchniowych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 6. 1. Na obszarze planu występują następujące obiekty o wartościach zabytkowych, które obejmuje się ochroną w planie miejscowym:

Poz.		Lokalizacja	Rodzaj obiektu	Wiek/rok zakończenia budowy
1.		Rolników 326	kapliczka przydrożna św. Jana Nepomucena	1 połowa XIX w.
2.	2.1	Rolników 369	krzyż przydrożny	1935 r.
	2.2	naprzeciwko ul. Rolników 380	krzyż drewniany	
	2.3	Żytnia 141	krzyż przydrożny	pocz. XX w.
	2.4	naprzeciwko ul. Żytniej 202	krzyż przydrożny	1854 r.
3.		przy ul. Lnianej	ciężki schron bojowy	1939 r.

2. Dla obiektów wskazanych w ust. 1 w tabeli poz. 1 i 2:

1) nakazuje się zachowanie formy obiektów oraz detali architektonicznych;

2) w przypadku zabudowy i urządzenia terenów w sposób kolidujący z lokalizacją obiektów wymienionych w ust. 1 poz. 2 dopuszcza się przeniesienie tych obiektów.

3. Dla obiektu wskazanego w ust. 1 w tabeli poz. 3:

1) nakazuje się zachowanie lub odtworzenie pierwotnych nasypów oraz strefy wejścia do schronu;

2) dopuszcza się możliwość usunięcia elementów wtórnych.

4. Wskazuje się stanowisko archeologiczne znajdujące się na obszarze planu:

Poz.	Nr stanowiska obszaru AZP (Archeologicznego Zdjęcia Polski)	Nr stanowiska w miejscowości	Typ stanowiska	Przynależność chronologiczna
1.	Nr 98-45/1	1	ślad osadniczy	epoka kamienia
			ślad osadniczy	okres nowożytny
			ślad osadniczy	okres nowożytny

5. W obrębie stanowiska, o którym mowa w ust. 4, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, w granicach wyznaczonych na rysunku planu.

7. W granicach strefy „OW”, dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi może być wymagane przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 7. 1. Cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego nr WK 338 „Sośnica” i metanu jako kopaliny towarzyszącej.

2. Cały obszar planu położony jest w granicach terenów górniczych:

1) „Sośnica III”;

2) „Knurów I”.

3. Na części obszaru planu znajduje się filar ochronny, zgodnie z rysunkiem planu, w granicach którego nakazuje się ochronę obiektów, budowli i innych elementów istniejącego zagospodarowania terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 8. 1. Część obszaru planu znajduje się w strefie nieprzekraczalnych wysokości obiektów budowlanych określonych w Dokumentacji rejestracyjnej lotniska Gliwice.

2. Wskazane w ust. 1 ograniczenie wysokości obejmuje również umieszczone na nich urządzenia.

3. Cały obszar planu znajduje się w strefie do 4 km od punktu odniesienia lotniska ujawnionego w rejestrze lotnisk, w której zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

4. Część obszaru planu znajduje się w strefie do 3 km od progu i końca drogi startowej lotniska, w której zabrania się hodowli lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych.

5. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych (radar meteorologiczny numer 4083), zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące zasady i warunki:

1) powierzchnia działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 400 m² dla terenów MN, MN/U,

b) 1000 m² dla terenów U/P;

2) szerokość frontu działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż:

a) 8 m dla terenów MN, MN/U,

b) 30 m dla terenów U/P;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale pomiędzy 60° a 120°.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 10. 1. Ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez:

1) drogę główną (KDG) – ul. Bojkowska;

2) drogę lokalną (KDL) – ul. Rolników;

3) drogi dojazdowe (KDD).

2. Dopuszcza się lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Zakazuje się lokalizacji niewyznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych na terenach: ZP, 1ZNU – 5ZNU, 7ZNU – 14ZNU, KPR.

4. Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zostały określone w § 29, § 30, § 31, § 32, § 33, § 34, § 35, § 36, § 37.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 11. 1. Nakazuje się sytuowanie pod ziemią wszystkich liniowych elementów infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ust. 6 pkt 3 i 4.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej;

2) ustala się zapewnienie zaopatrzenia przeciwpożarowego zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:

1) ustala się odprowadzanie ścieków w systemie rozdzielczym do kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się realizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;

3) nakazuje się podczyszczanie ścieków przemysłowych do parametrów zgodnych z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, z zastrzeżeniem pkt 2:

a) siecią kanalizacji deszczowej,

b) do rowów lub potoków, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) ustala się objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe z obszarów o szczelnej nawierzchni, w tym dróg, ulic, placów i parkingów oraz innych powierzchni narażonych na zanieczyszczenia środkami ropopochodnymi lub innymi niebezpiecznymi;

4) ustala się podczyszczanie wód opadowych i roztopowych, o których mowa w pkt 3, do wymaganych prawem standardów, przed wprowadzeniem ich do kanalizacji deszczowej, rowów i potoku Cienka.

5. W zakresie melioracji:

1) zakazuje się likwidacji urządzeń melioracji wodnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się przebudowę lub zmianę przebiegu urządzeń melioracji wodnych pod warunkiem utrzymania ciągłości przepływu wód.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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 napięcia nakazuje się wykonanie ich jako kablowych podziemnych, z dopuszczeniem sieci napowietrznych tylko w przypadku braku technicznych możliwości realizacji sieci podziemnych;

4) w przypadku przebudowy istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia dopuszcza się ich wykonanie jako napowietrznych.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

1) ustala się zasilanie za pośrednictwem sieci gazowej, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się lokalne lub indywidualne zbiorniki gazu.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) nakazuje się zaopatrzenie z sieci ciepłowniczej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się, w przypadku braku obowiązku podłączenia do sieci ciepłowniczej określonego w przepisach odrębnych, stosowanie:

a) odnawialnych źródeł energii,

b) ogrzewania elektrycznego,

c) ciepła powstałego w wyniku kogeneracji,

d) urządzeń zasilanych z sieci gazowej,

e) indywidualnych wysokosprawnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe lub kotłowni olejowych w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci gazowej,

f) kotłowni gazowych z indywidualnych lub lokalnych zbiorników gazu.

9. W zakresie telekomunikacji – dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, internetu szerokopasmowego, a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do internetu.

Rozdział 9.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12. 1. W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów, z zastrzeżeniem ust. 2:

1) nakazuje się stosowanie dla elewacji barw o niskich stopniach nasycenia, z dopuszczeniem dla małych powierzchni (do 20% powierzchni każdej elewacji) stosowania barw o innych stopniach nasycenia, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dla elewacji z materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła dopuszcza się stosowanie ich w kolorach dla nich naturalnych;

3) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barw – czerwonej brązowej, szarej;

4) zakazuje się stosowania odmiennej kolorystyki i odmiennych rozwiązań materiałowych na elewacjach i pokryciach dachowych poszczególnych budynków w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej.

2. Na terenach: 1MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, w zakresie kolorystyki elewacji i dachów:

1) nakazuje się stosowanie dla elewacji barw, odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu: S 0500-N, S 1000-N, S 1500-N, S 2000-N, S 0502-Y, S 1002-Y, S 1502-Y, S 0502-R, S 1002-R, S 1502-R, S 2502-R, S 1502-G, S 2502-G;

2) dopuszcza się stosowanie innych odcieni niż wymienione w pkt 1, lecz wyłącznie na fragmentach ścian budynków, takich jak pasy cokołowe, gzymsy oraz inne ozdobne elementy i detale architektoniczne, na powierzchni nieprzekraczającej 20% powierzchni każdej elewacji;

3) nakazuje się stosowanie dla pokryć dachowych dachów spadzistych barwy szarej.

3. Dla istniejącej w dniu wejścia w życie planu zabudowy o wskaźnikach i parametrach przekraczających wartości określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, dopuszcza się roboty budowlane, które nie spowodują zwiększenia przekroczenia tych wskaźników i parametrów, o ile zapisy planu dla poszczególnych terenów nie stanowią inaczej.

4. W przypadku działki budowlanej zabudowanej w dniu wejścia w życie planu wyłącznie budynkami o przeznaczeniu innym niż podstawowe, dopuszcza się przebudowę, a także rozbudowę i nadbudowę tych budynków, przy zachowaniu parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, określonych w planie dla terenu, na którym się znajdują.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia terenów, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów

§ 13. 1. W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów, dopuszcza się lokalizację:

1) zieleni;

2) infrastruktury technicznej;

3) tras rowerowych;

4) ciągów pieszych.

§ 14. 1. W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 12 m, z zastrzeżeniem § 8 ust. 1 i 2.

2. Wysokość obiektów, o których mowa w ust. 1, mierzona jest od najniżej położonego poziomu terenu przy obiekcie do najwyżej położonej części tego obiektu.

§ 15. 1. W zakresie stanowisk postojowych nakazuje się zapewnienie stanowisk postojowych w liczbie nie mniejszej niż:

1) 1 stanowisko postojowe na 1 lokal w budynku jednorodzinnym;

2) 1 stanowisko postojowe na każde rozpoczęte 60 m^2 powierzchni użytkowej budynku usługowego;

3) 2 stanowiska postojowe na 10 zatrudnionych dla obiektów produkcyjnych i magazynów, ale nie mniej niż 2 stanowiska.

2. Nakazuje się realizację stanowisk postojowych w formie terenowych stanowisk postojowych lub garaży, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dla terenów.

3. Nakazuje się sytuowanie stanowisk postojowych na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te stanowiska towarzyszą.

4. W ramach ogólnodostępnych stanowisk postojowych liczących więcej niż 10 stanowisk nakazuje się zapewnienie co najmniej 2% stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Ustala się, że wymagana liczba stanowisk postojowych to liczba obliczona według wskaźników, o których mowa w ust. 1 i 4, zaokrąglona w górę do najbliższej liczby całkowitej.

§ 16. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 6MN, 7MN, 8MN**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,7;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MN, 3MN, 4MN, 5MN**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,7;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 55% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna łączna szerokość elewacji dla zabudowy szeregowej – 40 m;

5) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

6) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **1MN/U,** dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolami: **2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 14MN/U, 15MN/U, 16MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) usługi nieuciążliwe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **6MN/U**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) usługi nieuciążliwe;

2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potok Cienka;

2) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **13MN/U**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

2) usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej;

2) dopuszcza się usługi z zakresu handlu hurtowego.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;

5) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1U/P**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) produkcja;

3) magazyny.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się realizacji magazynów otwartych, półotwartych;

2) nakazuje się realizację pasa zieleni izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;

3) zakazuje się lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych w pasie, o którym mowa w pkt 2.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,8;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **2U/P**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) usługi;

2) produkcja;

3) magazyny.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

1) zakazuje się realizacji magazynów otwartych, półotwartych;

2) nakazuje się realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu;

3) na całej jej długości strefy, o której mowa w pkt 2, nakazuje się:

a) realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków;

b) zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale;

c) realizację nasadzeń wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej;

4) zakazuje się lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych w strefie, o której mowa w pkt 2.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,01,

b) maksymalna – 0,8;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

5) geometria dachów – dopuszcza się dowolne formy dachów;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – zieleń urządzona;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu i rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenów – dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji wyłącznie w formie urządzeń terenowych.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna:

1) dla 1ZP – minimalnie 60% powierzchni terenu;

2) dla 2ZP – minimalnie 75% powierzchni terenu;

3) dla 3ZP – minimalnie 90% powierzchni terenu.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZP/WS**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zieleń urządzona,

b) wody powierzchniowe śródlądowe;

2) przeznaczenie uzupełniające – usługi sportu i rekreacji.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potok Cienka;

2) dopuszcza się realizację urządzeń wodnych;

3) dopuszcza się realizację usług sportu i rekreacji wyłącznie w formie urządzeń terenowych.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZNU, 2ZNU, 3ZNU, 4ZNU, 5ZNU, 6ZNU, 7ZNU, 8ZNU, 9ZNU, 10ZNU, 11ZNU, 12ZNU, 13ZNU, 14ZNU**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – zieleń nieurządzona.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – powierzchnia biologicznie czynna minimalnie 90% powierzchni terenu.

§ 27. 1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potok Cienka;

2) zakazuje się zabudowy, z wyjątkiem urządzeń wodnych;

3) zakazuje się stosowania betonowych i żelbetowych obudów koryt istniejących cieków naturalnych z wyjątkiem zabezpieczenia przed osuwaniem gruntu;

4) dopuszcza się budowę przepustów i kładek.

§ 28. 1. Wyznacza się tereny infrastruktury technicznej – kanalizacja, oznaczone na rysunku planu symbolem **1IT-K**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – obiekty i urządzenia kanalizacyjne.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

1) intensywność zabudowy:

a) minimalna – 0,001,

b) maksymalna – 1,0;

2) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalna wysokość budynków – 5 m;

5) geometria dachów – dachy płaskie oraz dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych do 45;

6) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 29. 1. Wyznacza się tereny autostrad, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDA**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna – autostrada;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) droga publiczna klasy głównej,

b) droga publiczna klasy zbiorczej,

c) wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potok Cienka.

§ 30. 1. Wyznacza się tereny dróg głównych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDG**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy głównej;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) wody powierzchniowe śródlądowe,

b) infrastruktura kolejowa.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego znajdującego się w granicach planu – zgodnie z rysunkiem planu (część pasa drogowego znajduje się poza granicami planu);

2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potok Cienka.

§ 31. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych oraz komunikacji kolejowej oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDZ/KK**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) droga publiczna klasy zbiorczej;

2) infrastruktura kolejowa.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 32. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KDL**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – droga publiczna klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 33. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 34. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **4KDD, 5KDD**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – drogi publiczne klasy dojazdowej;

2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potok Cienka.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KPJ, 2KPJ, 3KPJ, 5KPJ**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji pieszo-jezdnej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

§ 36. 1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-jezdnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **4KPJ**, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-jezdnej;

2) przeznaczenie uzupełniające – wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów:

1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;

2) nakazuje się utrzymanie ciągłości przepływu wód istniejącego cieku naturalnego – potok Cienka.

§ 37. 1. Wyznacza się tereny komunikacji pieszo-rowerowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KPR, 2KPR**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji pieszo-rowerowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów – szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 11.
Ustalenia dotyczące stawek procentowych opłaty planistycznej

§ 38. 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%.

Rozdział 12.
Przepisy końcowe

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Gliwice.

§ 40. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Gliwicach.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Gliwice

Marek Pszonak

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków" położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 - etap I

Załącznik nr 1
do uchwały nr LIII/1123/2024
Rady Miasta Gliwice
z dnia 29.05.2024 r.

N

1KDZ/KK
1UAP
1KDG
1KDD
1KPJ
2KDJ
2KDD
1MNU
2MNU
3MNU
1ZNU
2ZNU
2KDD
Sowia
1KDL
Kozielska
4MNU
5MNU
6MNU
7MNU
8MNU
9MNU
5ZNU
1ZP
6ZNU
7ZNU
3WS
4WS
9ZNU
10ZNU
11ZNU
1IT-K
1ZP/WS
4KDD
5WS
6WS
10MNU
11MNU
12MNU
13MNU
14MNU
15MNU
2ZP
1KPR
1KDW
Zakole
5KDD
6KDD
Sośnicka
2KPR
1MN
2MN
3MN
4MN
5MN
6MN
7MN
8MN
14ZNU
15ZNU
1KDD
Lotnisko
1KDD
1KDA
A2P
A4P
SKALA 1:1000
0 50 100 150 m

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice (uchwała Rady Miejskiej w Gliwicach nr XXXI/956/2009 z dnia 17 grudnia 2009 r. ze zmianami wprowadzonymi uchwałą nr XXXIX/813/2022 Rady Miasta Gliwice z dnia 8 września 2022 r. oraz uchwałą nr XLVII/953/2023 Rady Miasta Gliwice z dnia 20 kwietnia 2023 r.)

granice obszaru objętego planem

LEGENDA

Ustalenia planu

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obiekty chronione na mocy prawa miejscowego
- stanowiska archeologiczne
- strefy „OW" obserwacji archeologicznej
- pasy zieleni izolacyjnej
- strefy izolacyjne
- strefy ciszy planistycznej
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności
- U/P - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej
- ZP - tereny zieleni urządzonej
- ZP/WS - tereny zieleni urządzonej oraz wód powierzchniowych
- ZNU - tereny zieleni nieurządzonej
- WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- IT-K - tereny infrastruktury technicznej - kanalizacja
- KDA - tereny autostrad
- KDG - tereny dróg głównych
- KDZ/KK - tereny dróg zbiorczych oraz komunikacji kolejowej
- KDL - tereny dróg lokalnych
- KDD - tereny dróg dojazdowych
- KPJ - tereny komunikacji pieszo-jezdnej
- KPR - tereny komunikacji pieszo-rowerowej

Oznaczenia informacyjne

- granice administracyjne miasta Gliwice
- granice filarów ochronnych
- granice terenu górniczego "Knurów II"
- część obszaru planu znajduje się w strefie nieprzekraczalnych wysokości obiektów budowlanych określonych w Dokumentacji ograniczającej lotniska Gliwice
- część obszaru planu znajduje się w strefie do 3 km od progu i kończa drogi startowej lotniska, w której zabrania się budowli ku wysoczeniu płaskie stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych
- linie elektroenergetyczne istniejące
- cały obszar planu położony jest w granicach udokumentowanego złoża węgla kamiennego for 606.339 "Sośnica I" rmetwo jako kopalnia towarzyszącą
- cały obszar planu położony jest w granicach terenu górniczego "Sośnica II"
- część obszaru planu znajduje się w strefie ograniczonego użytkowania lotniska cywilnego/ w rejestrze lotnisk, w której zabrania się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych
- cały obszar planu znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od krzyżnych urządzeń nadawczych

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIII/1123/2024
Rady Miasta Gliwice
z dnia 25 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków" położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – Etap I wyłożonego do publicznego wglądu

Na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Miasta Gliwice
rozstrzyga

o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Gliwice uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków" położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – etap I.

§ 1. Zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy została sporządzona poniższa lista uwag, których Prezydent Miasta Gliwice po rozpatrzeniu nie uwzględnił, i przekazana Radzie Miasta Gliwice wraz z projektem planu.

§ 2. Działając zgodnie z art. 20 ust. 1 ww. ustawy, po zapoznaniu się z zarządzeniem nr PM-6689/2018 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 3 sierpnia 2018 r. (w części dotyczącej etapu I sporządzenia planu), nr PM-7162/2022 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 30 grudnia 2022 r., nr PM-7654/2023 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 14 kwietnia 2023 r., nr PM-8071/2023 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 11 lipca 2023 r., nr PM-8782/2023 Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 10 listopada 2023 r., w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków" położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – etap I – po jego wyłożeniach do publicznego wglądu, Rada Miasta Gliwice:

I. W odniesieniu do uwag złożonych po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu (zarządzenie PM-6689/2018 z 3 sierpnia 2018 r.) nie uwzględnia:

1. Uwagi Panattoni Europe Sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr I.1 wiersz trzeci w tabeli)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:

1MN/U-3MN/U – tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy,

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

1MN/U-3MN/U – tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy,

1KDL – teren dróg lokalnych.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o wykluczenie obsługi komunikacyjnej terenów oznaczonych symbolami 1-3 MN/U z nowo projektowanej drogi oznaczonej symbolem 1KDL. Zgodnie z projektem planu nowa droga ma służyć obsłudze terenów inwestycyjnych zlokalizowanych po jej północnej stronie (nie ma innego dojazdu.) Tym samym łączenie ruchu samochodów ciężarowych i osobowych dojeżdżających do nowopowstałych domów w terenach 1-3 MN/U po jej północnej stronie będzie skutkowało znaczną uciążliwością dla nowych mieszkańców – zarówno pod względem płynności ruchu jak i oddziaływania akustycznego. Co prawda w planie wskazano konieczność realizacji zieleni izolacyjnej na terenie 2P/U przy jego południowej granicy, niemniej jednak nie uchroni to przed uciążliwością komunikacji realizowanej na

drodze 1KDL. Proponuje się takie kształtowanie zabudowy mieszkaniowej w tym terenie, aby fronty terenów zabudowy mieszkaniowej na terenach 1-3 MN/U zlokalizowane były od południa od strony ul. Siennej, a od północy od strony ul. 1KDL znajdowały się jedynie zaplecza i zabudowa gospodarczo-garażowa. Niewielka głębokość terenów 1-3 MN/U pozwala na takie rozwiązanie i pozwoli na uniknięcie konfliktów przestrzennych związanych z funkcjonowaniem terenów inwestycyjnych na terenie 2U/P.

Uzasadnienie:

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają jedynie układ i parametry dróg na obszarze jego obowiązywania, nie mogą natomiast obejmować kwestii organizacji ruchu, ani wprowadzać zakazu obsługi komunikacyjnej terenów z konkretnej drogi publicznej. Tego rodzaju zadania należą do kompetencji właściwego zarządcy drogi. Ograniczenie możliwości zagospodarowania działek polegające na obligatoryjnym kształtowaniu zabudowy, w sposób zakładający realizację zabudowy gospodarczo-garażowej i „zaplecza" od strony niżej położonej drogi publicznej, a samej zabudowy mieszkaniowej w głębi działki, frontem od strony południowej, która jest oddalona od drogi publicznej, wykracza poza zasady ładu przestrzennego. Wymaganie zapisami planu sytuowania budynków w opisany powyżej sposób stanowiłoby nadmierną, nieuzasadnioną ingerencję w prawa własności nieruchomości.

2. Uwagi Panattoni Europe Sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr I.1 wiersz czwarty w tabeli)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2U/P – tereny usługowo-produkcyjne

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 2U/P – tereny usługowo-produkcyjne

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o jednoznaczne określenie obsługi komunikacyjnej terenu 2U/P – poprzez dodanie, iż teren może być obsługiwany z drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 1KDL.

Uzasadnienie:

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określają jedynie układ i parametry dróg na obszarze jego obowiązywania, nie mogą natomiast obejmować kwestii organizacji ruchu, ani przesądzać o miejscach lokalizacji zjazdów na poszczególne nieruchomości. Powyższe należy bowiem do kompetencji zarządcy drogi a nie Rady Miasta.

3. Uwagi Panattoni Europe Sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr I.1 wiersz piąty w tabeli)

Oznaczenie nieruchomości, której piąty uwaga: 1U/P, 2U/P – tereny usługowo-produkcyjne

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1U/P, 2U/P – tereny usługowo-produkcyjne

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o dopuszczenie w zakresie zaopatrzenia w wodę również możliwości korzystania z własnego ujęcia wody dla inwestycji na terenie 1-2U/P. Natomiast w zakresie rozprowadzenia wód opadowych i roztopowych dopuszczenie również dodatkowo, możliwości odprowadzenia tych wód do rowów.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073) w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zawarte w projekcie planu zapisy nie wykluczają możliwości zaopatrzenia w wodę z własnych źródeł. Niezależnie od ustaleń planu obowiązują bowiem przepisy odrębne, w których określone są warunki, na jakich realizowana zabudowa może korzystać z indywidualnego systemu zaopatrzenia w wodę - studni, jeżeli przyłączenie nieruchomości do istniejącej sieci wodociągowej jest niemożliwe (m.in. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie). W związku z powyższym nie ma konieczności wprowadzenia do planu ustaleń o możliwości realizacji indywidualnych systemów zaopatrzenia w wodę.

4. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 1.2 wiersz trzeci w tabeli)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 146 obręb Bojków Wschód

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

4MN/U – tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy,

5KDD – teren dróg dojazdowych

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o możliwość zwiększenia wskaźnika powierzchni zabudowanej do 70-80%.

Uzasadnienie:

Przedmiotowa działka położona jest w granicach terenu opisanego w obowiązującym studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gliwice jako 0-MNU – co oznacza tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy, dla których wprowadzono zakaz zmniejszania udziału zieleni biologicznie czynnej poniżej 30% ogólnej powierzchni dla zabudowy istniejącej. Zapisy projektu planu wyznaczają minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 30%, zaś maksymalną powierzchnię zabudowy na 50%, pozostawiając 20% powierzchni działki budowlanej na dojazdy, miejsca parkingowe itd. W celu utrzymania charakteru istniejącej zabudowy i przeciwdziałaniu jej nadmiernemu zagęszczeniu maksymalna powierzchnia zabudowy zostanie utrzymana na poziomie 50% powierzchni działki budowlanej.

5. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 1.2 wiersz czwarty w tabeli)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 146 obręb Bojków Wschód

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga:

4MN/U – tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy,

5KDD – teren dróg dojazdowych

Treść uwagi:

Ze względu na projekt planu, który wymusza na wnioskodawcy podjęcie działań zmierzających do dostosowania się do jego nowych zapisów składająca uwagę wnosi o możliwość zwiększenia wysokości zabudowy do 14 m. Działka wnioskodawcy znajduje się w strategicznej lokalizacji, przy skrzyżowaniu głównych ciągów komunikacyjnych. Powyższe powoduje zmniejszenie komfortu i atrakcyjności funkcji mieszkaniowej na tym terenie, a czyni teren odpowiedni dla celów usługowych.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami obowiązującego planu miejscowego, przedmiotowy teren oznaczony jest symbolem G1.1/MN3, co oznacza tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej (jednorodzinnej), dla których określono maksymalną wysokość zabudowy – 3 kondygnacje. Projekt planu zakłada zachowanie tego stanu, wyznaczając maksymalną wysokość zabudowy na 12 m i 3 kondygnacje, ze względu na potrzebę zachowania charakteru zabudowy na terenie osiedla Bojków.

6. Częściowo uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 1.7)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działki nr 95, 96, 97, 98 obręb Bojków Wschód.

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 3MN/U – tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy.

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia działek nr 95-98 obręb Bojków Wschód z terenów mieszkaniowo-usługowych na tereny zieleni niskiej i wysokiej, zgodnie z zapisami obecnie obowiązującego planu miejscowego. Jest to obszar o charakterze leśnym, pełniący funkcję naturalnego filtra i ekranu oddzielającego zabudowania od uciążliwych oddziaływań autostrady oraz ul. Rolników, spełnia również funkcję siedliskową dla wielu gatunków ptactwa i zwierzyny. Wnioskodawcy jako użytkownicy wieczyści dz. nr 141, 142/1, 142/2 oraz 143 oraz właściciele budynków o nr 425 i 425B przy ul. Rolników są przekonani, że zmiana wprowadzona do projektu planu powinna zostać anulowana i w nowym planie powinno pozostać przeznaczenie przedmiotowych działek jako tereny zieleni urządzonej, towarzyszącej.

Uzasadnienie:

Teren obejmujący działki nr 96, 98 obręb Bojków Wschód w obecnie obowiązującym planie miejscowym oznaczony jest jako tereny zieleni urządzonej towarzyszącej (G1.5.2/ZP2), zaś teren działek nr 95 i 97 jako tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej (G1.5.1/ZP3) oraz w niewielkich fragmentach jako tereny zieleni urządzonej towarzyszącej. W obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Gliwice przedmiotowy teren został opisany jako O-MNU – co oznacza tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy, dla których jako jeden z podstawowych kierunków przeznaczenia ustalono m.in. zieleń ogólnodostępną z urządzeniami sportowo-rekreacyjnymi, placami zabaw itp. Ze względu na istniejącą na terenie dz. nr 96 i 98 zieleń wysoką, stanowiącą naturalną ochronę dla istniejącej na sąsiednich działkach zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami przebiegającej obok autostrady A1, a także potencjalne trudności w zagospodarowaniu ww. działek jako terenu przeznaczonego pod zabudowę, zdecydowano się pozostawić przeznaczenie tych działek zgodnie z treścią uwagi – jako teren zieleni niskiej i wysokiej. W powyższym zakresie uwaga zostaje uwzględniona. Na terenie dz. nr 95 i 97 w całości (zgodnie ze Studium) zostanie wprowadzone przeznaczenie mieszkaniowo-usługowe. W powyższym zakresie uwaga pozostanie nieuwzględniona.

II. W odniesieniu do uwag złożonych po drugim wyłożeniu do publicznego wglądu (zarządzenie PM-7162/2022 z 30 grudnia 2022 r.) nie uwzględnia:

1. **Częściowo** uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 1)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 380, obręb Bojków Wschód

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: tereny 5MN, 14ZNU, 6WS

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki w całości pod teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usunięcie oznaczenia zbiornika wodnego.

Uzasadnienie:

W wyłożonym projekcie planu wyznaczone zostały tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 5MN oraz tereny zieleni nieurządzonej 14ZNU, zgodnie z kierunkami przeznaczenia terenu wyznaczonymi w obowiązujący Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice. Wprowadzenie 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 działki przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W tej części uwaga nie uwzględniona.

2. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 2)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 418, obręb Bojków Wschód

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: teren 3ZP

Treść uwagi:

Składająca wnosi o zezwolenie i uwzględnienie użytkowania części działki poza schronem jako rolę pod nasadzenie warzyw jak i siew płodozmianów rolniczych.

Uzasadnienie:

Działka nr 418 obręb Bojków Wschód, stanowiąca własność Skarbu Państwa, w projekcie planu przeznaczona została pod zieleń urządzoną. Jednocześnie, zgodnie z wytycznymi Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach, obiekt o wartościach zabytkowych zlokalizowany na przedmiotowej działce – ciężki schron bojowy z czasów II wojny światowej położony przy ul. Lnianej, objęty został ochroną w planie miejscowym. W ramach ochrony planistycznej w projekcie planu ustalono nakaz zachowania lub odtworzenia pierwotnych nasypów oraz strefy wejścia do schronu i dopuszczono możliwość usunięcia elementów wtórnych. Z uwagi na walory historyczne, przestrzeń w bezpośrednim sąsiedztwie schronu ma znamiona przestrzeni publicznej, tym samym uwaga o umożliwienie użytkowania rolniczego przedmiotowej nieruchomości zostaje nie uwzględniona.

3. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 3).

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

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

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskują o wykorzystanie, projektowanej przez inwestora na terenie 2U/P, drogi wewnętrznej na cele publiczne.

Jako uzasadnienie uwagi wskazano, iż w wydziale Architektury i Budownictwa tut. Urzędu toczy się obecnie postępowanie administracyjne na budowę hal magazynowych wraz z układem drogowym, na terenach oznaczonych w planie symbolem 2U/P. Z przedłożonego projektu zagospodarowania wynika, że przyszły inwestor w ogóle nie planuje budowy ani korzystania z drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 2KDD, gdyż będzie posiadał własny układ komunikacyjny.

W ocenie wnioskujących, wybudowany wewnętrzny układ komunikacyjny, na terenach oznaczonych symbolem 2U/P, docelowo mógłby służyć jako część obwodnicy Bojkowa (zamiast jeździć przez osiedlową ulicę Rolników, pojazdy mogłyby być kierowane właśnie przez teren strefy przemysłowej). Takie rozwiązanie uspokoiłoby ruch i zapewniłoby większe bezpieczeństwo wewnątrz dzielnicy. Zamiast budować nowy układ drogowy, uważamy, że miasto powinno wykorzystać możliwości związane z inwestycją (na zasadzie tzw. partnerstwa publiczno-prywatnego).

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.

4. Częściowo uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 4 ppkt 2).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: teren zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej.

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

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskują o:

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 procesów technologicznych;
- 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.

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.

W tej części uwaga nie uwzględniona.

Odnosząc się do zawartej w uwadze propozycji wpisania do projektu planu warunków i sposobów prowadzenia procesów technologicznych, zapis taki nie zostanie wprowadzony, gdyż plan miejscowy ustala zasady zagospodarowania terenu, a nie wytyczne dla procesów technologicznych.

W tej części uwaga nie uwzględniona.

5. Częściowo uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 7 ppkt 1).

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

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

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskują o zmianę polegającą na wykreśleniu z projektu planu możliwości prowadzenia działalności produkcyjnej.

Jako uzasadnienie wskazano, że dla terenu 2U/P 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 § 21 na terenie przemysłowym może powstać dowolny obiekt produkcyjny generujący dowolne uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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 związku z powyższym w projekcie planu kontynuowane jest zapewnienie możliwości realizacji obowiązujących funkcji 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.

6. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 8 ppkt 1).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem

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

Treść uwagi:

Składający uwagę stwierdzają, że nie wyjaśniono, skąd autor opracowania, nie znając końcowego charakteru zabudowy terenów przemysłowych oraz rodzaju prowadzonej tam działalności przyjął, że źródła negatywnych oddziaływań nie będą miały znaczącego wpływu na jakość życia mieszkańców.

Uzasadnienie:

Prognoza oddziaływania na środowisko, wykonywana w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektów polityk, strategii, planów i programów, jest z natury rzeczy dokumentem prognostycznym, wskazującym na przewidywane prawdopodobne środowiskowe skutki realizacji zapisów tych dokumentów. Stąd też opis wskazywanych oddziaływań i skutków realizacji projektu planu przedstawiony w prognozie jest dostosowany do poziomu ogólności jego zapisów, wskazując na te najbardziej prawdopodobne.

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 wystąpienia poważnych awarii, co w istotny sposób ogranicza katalog potencjalnie uciążliwych działalności, które mogłoby zostać zlokalizowane w granicach wyznaczonych terenów przemysłowych, zaś zapisy § 21 projektu ograniczają możliwe gabaryty i parametry zabudowy.

Ponadto, każda inwestycja zaliczana do mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. W powyższej procedurze podlegają analizie i ocenie konkretne oddziaływania na środowisko i ludzi, związane z realizacją i eksploatacją danej inwestycji, przy czym, zgodnie z art. 144 ustawy prawo ochrony środowiska, 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. Ze względu na powyższe, uznano, że główne uciążliwości wynikające z lokalizacji terenów usługowo-produkcyjnych związane będą z ich obsługą transportową oraz możliwymi emisjami hałasu i substancji do atmosfery, przy czym uciążliwości te będą ograniczone czasowo i przestrzennie, zaś w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla danego przedsięwzięcia możliwe będzie jednoznaczne wskazanie metod ich technicznego lub organizacyjnego ograniczania.

Niezależnie od powyższego, temat klasyfikacji terenów pod względem oddziaływania na środowisko będzie nadal analizowany, a ewentualne korekty uwzględniane podczas sporządzania prognoz dla kolejnych planów.

7. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 8 ppkt 2).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem

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

Treść uwagi:

Nie wyjaśniono w jaki sposób nieistniejący obecnie pas zieleni izolacyjnej wpłynie na redukcję uciążliwości. Nie podano również jaki jest przewidywany okres kiedy ewentualny pas zieleni osiągnie swoje docelowe właściwości izolacyjne (i od jakich uciążliwości ma on izolować).

Uzasadnienie:

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego odnosi się do stanu docelowego, związanego z realizacją jego zapisów. Przewidywany okres, w którym pas zieleni izolacyjnej osiągnie swoje docelowe właściwości jest niemożliwy do ustalenia na etapie sporządzania planu, ponieważ jest on uzależniony od konkretnego projektu zagospodarowania terenu w ramach prowadzonej na danym terenie inwestycji. Jednocześnie, pozytywne oddziaływanie zieleni izolacyjnej obejmuje, oprócz izolacji akustycznej (redukcja hałasu ok. 0,1-0,35 dB/m) również absorpcję zanieczyszczeń, funkcje biologiczne i estetyczne. Przewidywany pas zieleni będzie więc pełnił funkcje łagodzące pod kątem imisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza oraz zanieczyszczenia światłem.

8. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 8 ppkt 3).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem

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

Treść uwagi:

Aby mogły być podjęte jakiekolwiek działania ograniczające wpierw muszą wystąpić przekroczenia negatywnych skutków funkcjonowania terenów przemysłowych.

Uzasadnienie:

Zapisy projektu planu miejscowego (Rozdziały 2, 8, 10) wprowadzają m.in. ograniczenia rodzajów prowadzonej na jego obszarze działalności, zasady ochrony komponentów środowiska i ograniczania uciążliwości. Projekt planu wykorzystuje narzędzia planistyczne, którymi dysponuje gmina, do ograniczania negatywnych oddziaływań terenów usługowo-produkcyjnych. Należy przy tym mieć na uwadze, że planowanie przestrzenne jest tylko jednym z elementów systemu ochrony środowiska w obecnym porządku prawnym. Każda inwestycja zaliczana do mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z zapisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W ramach procedury wydawania przedmiotowej decyzji analizowany jest również wpływ inwestycji na zdrowie i jakość życia ludzi, zaś w samej decyzji zawarte być powinny zapisy dotyczące minimalizacji negatywnych oddziaływań. Ponadto, warunki ochrony środowiska, wprowadzania substancji lub energii do środowiska są również określone w ustawie Prawo ochrony środowiska.

9. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 8 ppkt 4).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem

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

Treść uwagi:

Błędnym jest założenie, że tereny przemysłowe mogą w ogóle nie oddziaływać negatywnie na zabudowę sąsiednią, szczególnie jeżeli są zlokalizowane w tak bliskiej odległości od zabudowy jednorodzinnej jak to jest założone w projekcie planu.

Uzasadnienie:

Prognoza oddziaływania na środowisko nie zakłada całkowitego braku negatywnych oddziaływań związanych z lokalizacją terenów usługowo-produkcyjnych. Wskazane w prognozie główne uciążliwości związane będą z obsługą transportową oraz możliwymi emisjami hałasu i substancji do atmosfery. Jednocześnie, jak wskazano powyżej, projekt planu stosuje rozwiązania planistyczne w celu łagodzenia negatywnych oddziaływań, ponadto w przypadku realizacji inwestycji na obszarze planu mają zastosowanie pozostałe rozwiązania prawne spoza zakresu planowania przestrzennego, które również wpływają na zakres i intensywność możliwych uciążliwości.

10. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 9).

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.

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.

11. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 10).

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).

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 musiałaby 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.

12. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 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 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.

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.

13. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4 pkt 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 wyznaczenie minimalnych parametrów podziału nieruchomości.

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. 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.

14. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 5 pkt 3).

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

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

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskują o wykorzystanie, projektowanej przez inwestora na terenie 2U/P, drogi wewnętrznej na cele publiczne.

Jako uzasadnienie uwagi wskazano, iż w wydziale Architektury i Budownictwa tut. Urzędu toczy się obecnie postępowanie administracyjne na budowę hal magazynowych wraz z układem drogowym, na terenach oznaczonych w planie symbolem 2U/P. Z przedłożonego projektu zagospodarowania wynika, że przyszły inwestor w ogóle nie planuje budowy ani korzystania z drogi oznaczonej w projekcie planu symbolem 2KDD, gdyż będzie posiadał własny układ komunikacyjny.

W ocenie wnioskujących, wybudowany wewnętrzny układ komunikacyjny, na terenach oznaczonych symbolem 2U/P, docelowo mógłby służyć jako część obwodnicy Bojkowa (zamiast jeździć przez osiedlową ulicę Rolników, pojazdy mogłyby być kierowane właśnie przez teren strefy przemysłowej). Takie rozwiązanie uspokoiłoby ruch i zapewniłoby większe bezpieczeństwo wewnątrz dzielnicy. Zamiast budować nowy układ drogowy, uważamy, że miasto powinno wykorzystać możliwości związane z inwestycją (na zasadzie tzw. partnerstwa publiczno-prywatnego).

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.

15. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 5 pkt 4 ppkt 2).

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

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

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskują o:

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 procesów technologicznych;
- 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.

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.

Odnosząc się do zawartej w uwadze propozycji wpisania do projektu planu warunków i sposobów prowadzenia procesów technologicznych, zapis taki nie zostanie wprowadzony, gdyż plan miejscowy ustala zasady zagospodarowania terenu, a nie wytyczne dla procesów technologicznych.

16. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 5 pkt 7 ppkt 1).

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

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

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskują o zmianę polegającą na wykreśleniu z projektu planu możliwości prowadzenia działalności produkcyjnej.

Jako uzasadnienie wskazano, że dla terenu 2U/P 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 § 21 na terenie przemysłowym może powstać dowolny obiekt produkcyjny generujący dowolne uciążliwości dla terenów sąsiednich.

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 związku

z powyższym w projekcie planu kontynuowane jest zapewnienie możliwości realizacji obowiązujących funkcji 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.

17. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 5 pkt 8).

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskują o zwiększenie dla terenów oznaczonych symbolami 1U/P i 2 U/P, minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 15% do 30% działki budowlanej wraz z koniecznością wprowadzenia rozwiązań zapewniających swobodne bytowanie dziko występującej zwierzyny.

Jako uzasadnienie uwagi stwierdzono, że w chwili obecnej wskazane na rysunku planu tereny o symbolach 1U/P i 2 U/P wykorzystywane są praktycznie w całości na tereny upraw rolniczych lub sadów, na których siedlisko mają również dziko występujące zwierzęta (sarny, dziki, lisy, zające, itp.). Przeznaczenie znacznych powierzchni terenu pod zabudowę usługowo-produkcyjną, przyczyni się do zawężenia naturalnie występujących siedlisk tych zwierząt, co w konsekwencji doprowadzić może do zmniejszenia ich populacji oraz wymuszać ich migrację na tereny bardziej zurbanizowane (np. w pobliże istniejącej zabudowy mieszkaniowej). Plan miejscowy w swojej treści nie uwzględnia rozwiązań zapewniających warunki do ich rozwoju i swobodnego bytu. Dlatego uzasadnionym jest wprowadzenie konieczności zapewnienia zdecydowanie większej powierzchni biologicznie czynnej zabudowy przemysłowej, wraz z wprowadzeniem rozwiązań zapewniających możliwości swobodnego bytowania dzikich zwierząt i ptaków.

Uzasadnienie:

W obowiązującym od 2006 r. planie miejscowym, dla terenu P2 (oznaczonego w projekcie planu symbolem 2U/P) procent terenów biologicznie czynnych został ustalony na poziomie 15%. Także obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenów usługowo-produkcyjnych (UP) dopuszcza udział zieleni biologicznie czynnej w wysokości min. 15% ogólnej powierzchni.

Przyjęte w projekcie parametry są więc kontynuacją tego, co zostało zapisane w obowiązujących dokumentach planistycznych, a czego miał świadomość inwestor nabywając nieruchomość na cele inwestycyjne. W planie nie ma możliwości wprowadzenia zakazu grodzenia, co oznacza, że inwestor będzie mógł realizować działalność wykonując swe prawo własności zgodnie z obowiązującym planem nie zapewniając tym samym odpowiednich warunków do swobodnego bytowania zwierząt. Bytowanie zwierząt na terenie produkcyjnym jest sprzeczne z ustaleniami przyjmowanymi dla tego typu terenów oraz stanowić będzie zagrożenie zarówno dla zwierząt, jak i ludzi.

Niezależnie od powyższego, w prognozie oddziaływania projektu planu na środowisko wskazano, że: *„Inwentaryzacja przyrodnicza nie wykazała na obszarze opracowania cennych stanowisk rozrodu płazów i gadów, ani pozostałych miejsc wymagających ochrony ze względu na stałe przebywanie chronionych gatunków zwierząt.(...)*

Rozpatrując analizowany obszar należy stwierdzić, że elementy środowiska przyrodniczego w jego granicach są antropogenicznie przekształcone ze względu na długookresowe presje związane z osadnictwem i użytkowaniem rolniczym. Obecnie w granicach opracowania funkcjonują głównie agrocenozy oraz zieleń urządzona towarzysząca zabudowie jednorodzinnej, z niewielkimi powierzchniami nieużytków i zieleni ruderalnej. Lokalne środowisko wykształciło wysoki próg odporności na występujące negatywne oddziaływania oraz zdolność do adaptacji i regeneracji, przy jednoczesnym braku cennych zbiorowisk i gatunków."

18. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 5 pkt 9).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem

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

Treść uwagi: Składający uwagę stwierdzają, że:

1) nie wyjaśniono, skąd autor opracowania, nie znając końcowego charakteru zabudowy terenów przemysłowych oraz rodzaju prowadzonej tam działalności przyjął, że źródła negatywnych oddziaływań nie będą miały znaczącego wpływu na jakość życia mieszkańców.

Uzasadnienie.

Prognoza oddziaływania na środowisko, wykonywana w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektów polityk, strategii, planów i programów, jest z natury rzeczy dokumentem prognostycznym, wskazującym na przewidywane prawdopodobne środowiskowe skutki realizacji zapisów tych dokumentów. Stąd też opis wskazywanych oddziaływań i skutków realizacji projektu planu przedstawiony w prognozie jest dostosowany do poziomu ogólności jego zapisów, wskazując na te najbardziej prawdopodobne.

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 wystąpienia poważnych awarii, co w istotny sposób ogranicza katalog potencjalnie uciążliwych działalności, które mogłoby zostać zlokalizowane w granicach wyznaczonych terenów przemysłowych, zaś zapisy § 21 projektu ograniczają możliwe gabaryty i parametry zabudowy.

Ponadto, każda inwestycja zaliczana do mogących potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. W powyższej procedurze podlegają analizie i ocenie konkretne oddziaływania na środowisko i ludzi, związane z realizacją i eksploatacją danej inwestycji, przy czym, zgodnie z art. 144 ustawy prawo ochrony środowiska, 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. Ze względu na powyższe, uznano, że główne uciążliwości wynikające z lokalizacji terenów usługowo-produkcyjnych związane będą z ich obsługą transportową oraz możliwymi emisjami hałasu i substancji do atmosfery, przy czym uciążliwości te będą ograniczone czasowo i przestrzennie, zaś w decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach dla danego przedsięwzięcia możliwe będzie jednoznaczne wskazanie metod ich technicznego lub organizacyjnego ograniczania.

Niezależnie od powyższego, temat klasyfikacji terenów pod względem oddziaływania na środowisko będzie nadal analizowany, a ewentualne korekty uwzględniane podczas sporządzania prognoz dla kolejnych planów.

2) nie wyjaśniono w jaki sposób nieistniejący obecnie pas zieleni izolacyjnej wpłynie na redukcję uciążliwości. Nie podano również jaki jest przewidywany okres kiedy ewentualny pas zieleni osiągnie swoje docelowe właściwości izolacyjne (i od jakich uciążliwości ma on izolować).

Uzasadnienie.

Prognoza oddziaływania na środowisko projektu planu miejscowego odnosi się do stanu docelowego, związanego z realizacją jego zapisów. Przewidywany okres, w którym pas zieleni izolacyjnej osiągnie swoje docelowe właściwości jest niemożliwy do ustalenia na etapie sporządzania planu, ponieważ jest on uzależniony od konkretnego projektu zagospodarowania terenu w ramach prowadzonej na danym terenie inwestycji. Jednocześnie, pozytywne oddziaływanie zieleni izolacyjnej obejmuje, oprócz izolacji akustycznej (redukcja hałasu ok. 0,1-0,35 dB/m) również absorpcję zanieczyszczeń, funkcje biologiczne i estetyczne. Przewidywany pas zieleni będzie więc pełnił funkcje łagodzące pod kątem imisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza oraz zanieczyszczenia światłem.

3) aby mogły być podjęte jakiekolwiek działania ograniczające wpierw muszą wystąpić przekroczenia negatywnych skutków funkcjonowania terenów przemysłowych.

Uzasadnienie.

Zapisy projektu planu miejscowego (Rozdziały 2, 8, 10) wprowadzają m.in. ograniczenia rodzajów prowadzonej na jego obszarze działalności, zasady ochrony komponentów środowiska i ograniczania uciążliwości. Projekt planu wykorzystuje narzędzia planistyczne, którymi dysponuje gmina, do ograniczania negatywnych oddziaływań terenów usługowo-produkcyjnych. Należy przy tym mieć na uwadze, że planowanie przestrzenne jest tylko jednym z elementów systemu ochrony środowiska w obecnym porządku prawnym. Każda inwestycja zaliczana do mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia procedury oceny oddziaływania na środowisko i uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia, zgodnie z zapisami ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W ramach procedury wydawania przedmiotowej decyzji analizowany jest również wpływ inwestycji na zdrowie i jakość życia ludzi, zaś w samej decyzji zawarte być powinny zapisy dotyczące minimalizacji negatywnych oddziaływań. Ponadto, warunki ochrony środowiska, wprowadzania substancji lub energii do środowiska są również określone w ustawie Prawo ochrony środowiska.

4) błędnym jest założenie, że tereny przemysłowe mogą w ogóle nie oddziaływać negatywnie na zabudowę sąsiednią, szczególnie jeżeli są zlokalizowane w tak bliskiej odległości od zabudowy jednorodzinnej jak to jest założone w projekcie planu.

Uzasadnienie.

Prognoza oddziaływania na środowisko nie zakłada całkowitego braku negatywnych oddziaływań związanych z lokalizacją terenów usługowo-produkcyjnych. Wskazane w prognozie główne uciążliwości związane będą z obsługą transportową oraz możliwymi emisjami hałasu i substancji do atmosfery. Jednocześnie, jak wskazano powyżej, projekt planu stosuje rozwiązania planistyczne w celu łagodzenia negatywnych oddziaływań, ponadto w przypadku realizacji inwestycji na obszarze planu mają zastosowanie pozostałe rozwiązania prawne spoza zakresu planowania przestrzennego, które również wpływają na zakres i intensywność możliwych uciążliwości.

19. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 6 pkt 1).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskuje o określenie w zapisach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszczalnej mocy zainstalowanej powyżej 500 kW dla odnawialnych źródeł energii.

Uzasadnienie:

Zgodnie z art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) – Jeżeli na obszarze gminy przewiduje się wyznaczenie obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, a także ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu urządzeń, z wyłączeniem urządzeń innych niż wolnostojące.

Z uwagi na fakt, iż na terenie objętym granicami opracowania, w obowiązującym Studium nie zostały wyznaczone tereny na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW, nie ma możliwości wprowadzenia takiego dopuszczenia w planie miejscowym.

20. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 6 pkt 3).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskuje o ujednolicenie zapisów oraz zawarcia w § 3 definicji wyznaczenia wysokości obiektów zgodnej z zapisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie § 6, tj. *Wysokość budynku, służącą do przyporządkowania temu budynkowi odpowiednich wymagań rozporządzenia, mierzy się od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyżej położonego stropu, łącznie z grubością izolacji cieplnej i warstwy ją osłaniającej, bez uwzględniania wyniesionych ponad tę płaszczyznę maszynowni dźwigów i innych pomieszczeń technicznych, bądź do najwyżej położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.*

Uzasadnienie:

W projekcie planu odrębnie ustalono maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami i maksymalną wysokość budynków.

W § 13 ust. 2 projektu planu ustalona została maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami. W celu doprecyzowania sposobu obliczania tej wysokości, w ust. 3 ustalono sposób jej pomiaru. Wysokość budynków podana natomiast została dla każdego rodzaju zabudowy jako jeden z parametrów zabudowy w ustaleniach dla poszczególnych terenów. Do obliczania wysokości budynków mają zastosowanie przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie *warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie*. 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. W związku z powyższym, w projekcie planu nie zostanie wprowadzona definicja z innego aktu prawnego*.

21. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 6 pkt 5).

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 wnioskuje o dopuszczenie maksymalnej wysokości budynków równej 15 m, wynikającej z charakteru budynków przeznaczonych pod zabudowę usługowo-produkcyjną zgodnie z mpzp i wykorzystywanej technologii. Gabaryty takich obiektów wynikają ze standardowych parametrów wyposażenia (np. regałów, wózków widłowych, zasięgu tryskaczy). Ponadto, bazując na analizie wymienionego w punkcie 4) wału ziemnego wraz z wysoką zielenią izolacyjną wykazano, że zmiana wysokości budynku nie będzie negatywnie oddziaływała na sąsiednią zabudowę mieszkaniową, co jest widoczne chociażby na rysunkach przekrojowych. Wyższy budynek wprowadzi ponadto dodatkową barierę akustyczną od hałasu z autostrady zlokalizowanej ok. 10 m wyżej niż teren objęty mpzp.

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie miejscowym maksymalna wysokość zabudowy na terenach P2 (oznaczonych w projekcie planu symbolem U/P) wynosi 12 m. W złożonym przez Inwestora projekcie budowlanym, wysokość projektowanych hal wynosi 12 m.

Z przeprowadzonych analiz urbanistycznych zabudowy istniejącej w obszarze planu wynika, że wysokość istniejących budynków mieszkalnych i usługowych w granicach opracowania planu nie przekracza 10 m, przy czym budynki mieszkalne nie są wyższe niż 9 m. W obecnie obowiązującym planie maksymalna wysokość zabudowy na terenach inwestycyjnych wynosi 12 m. Biorąc powyższe pod uwagę maksymalna wysokość budynków na terenach U/P nie zostanie zmieniona.

22. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 6 pkt 7).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: obszar objęty planem

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami – 25 m

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskuje o zmianę maksymalnej wysokości obiektów budowlanych nie będących budynkami do 30 m.

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie miejscowym dla wszystkich rodzajów obiektów określona została jedna wysokość zabudowy (12 m). W obecnie sporządzanych planach definiowane są dwa parametry – maksymalna wysokość budynków oraz maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami. W projekcie planu maksymalna wysokość budynków ustalona została na 12 m, natomiast maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami (maszty, kominy itd.) na 25 m.

Z uwagi na fakt, iż w obowiązującym planie zarówno budynki jak i obiekty budowlane muszą być dostosowane do jednej ustalonej wysokości, w projekcie planu maksymalna wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami ustalona zostanie tak samo jak wysokość budynków – 12 m.

23. Częściowo uwagi firmy RADA Development sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 7).

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: dz. nr 113/3, 113/4, obręb Bojków Wschód

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: 1MN/U

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskuje o zmianę w § 17 ust. 3:

- maksymalnego współczynnika intensywności zabudowy na 1,0;
- maksymalnej powierzchni zabudowy na 50%;
- łącznej długości elewacji frontowych budynków w zabudowie szeregowej na 65 m;
- maksymalnej wysokości budynków na 10,5 m.

Uzasadnienie:

Po ponownej analizie parametrów planistycznych, wykonanej dla obszaru opracowaniu planu, stwierdzono możliwość weryfikacji ich wartości z wyłączeniem zmiany wysokości zabudowy.

24. Uwagi Pawła Wróblewskiego Radnego Rady Miasta (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 8).

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

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

Treść uwagi:

Składający uwagę wnioskuje o dodanie do zapisów planu postanowień, które wykluczają możliwość zagospodarowania i późniejszego oddziaływania na nieruchomości sąsiednie w sposób, który mógłby skutkować obniżeniem ich wartości.

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 zostanie 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.

III. W odniesieniu do uwag złożonych po trzecim wyłożeniu do publicznego wglądu (zarządzenie PM-7654/2023 z 14 kwietnia 2023 r.) nie uwzględnia:

1. Uwagi Pawła Wróblewskiego Radnego Rady Miasta (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 3)

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.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu tj. o szerokości od ok. 22 m do ok. 24 m, w której zakazano lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych. Dodatkowo, w strefie izolacyjnej, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń, wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia wydają się w wystarczający sposób chronić mieszkańców terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą powstać terenach usługowo-produkcyjnych.

2. Częściowo uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4)

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.

Uzasadnienie:

W zakresie szerokości pasa zieleni izolacyjnej uwaga uwzględniona.

Odnośnie 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.

3. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 6)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 137/1, obręb Bojków Wschód

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

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o „wyprostowanie” drogi pomiędzy terenami 3MN/U i 2KDD.

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.

4. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 7)

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:

Składająca uwagę wnosi o zwiększenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na terenach U/P do 30%

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.

5. Uwagi Pawła Wróblewskiego Radnego Rady Miasta (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 8)

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.

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.

6. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 10)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka 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.

Uzasadnienie:

Zaproponowane w projekcie planu szerokości dróg są optymalne w stosunku to 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.

7. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11 pkt 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.

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.

8. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11 pkt 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 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. 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.

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 sporządzanie 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.

9. Częściowo uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11 pkt 4 ppkt 1)

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 odizolowanie terenów inwestycyjnych od mieszkaniowych poprzez 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.

Uzasadnienie:

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.

Odnośnie 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.

10. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11 pkt 4 ppkt 2)

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

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

2) Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o 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 prowadzania 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.

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 (t.j. 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.

11. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11 pkt 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 możliwości 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

12. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11 pkt 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

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.

13. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11 pkt 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.

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.

14. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11 pkt 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 jakiejkolwiek 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.

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.

15. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 11 pkt 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.

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.

16. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12 pkt 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.

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.

17. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12 pkt 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 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. 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.

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 sporządzanie 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.

18. Częściowo uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12 pkt 4 ppkt 1)

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 odizolowanie terenów inwestycyjnych od mieszkaniowych poprzez 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.

Uzasadnienie:

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.

Odnośnie 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.

19. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12 pkt 4 ppkt 2)

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

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

2) Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o 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 prowadzania 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.

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 (t.j. 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.

20. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12 pkt 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 możliwości 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

21. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12 pkt 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

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.

22. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12 pkt 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.

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.

23. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12 pkt 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 jakiejkolwiek 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.

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.

24. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 12 pkt 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.

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.

25. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 13 pkt 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.

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.

26. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 13 pkt 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 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. 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.

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 sporządzanie 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.

27. Częściowo uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 13 pkt 4 ppkt 1)

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 odizolowanie terenów inwestycyjnych od mieszkaniowych poprzez 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.

Uzasadnienie:

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.

Odnośnie 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.

28. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 13 pkt 4 ppkt 2)

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

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

2) Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o 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 prowadzania 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.

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 (t.j. 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.

29. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 13 pkt 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 możliwości 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

30. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 13 pkt 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

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.

31. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 13 pkt 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.

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.

32. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 13 pkt 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 jakiejkolwiek 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.

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.

33. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 13 pkt 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.

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.

34. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 14 pkt 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.

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.

35. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 14 pkt 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 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. 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.

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 sporządzanie 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.

36. Częściowo uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 14 pkt 4 ppkt 1)

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 odizolowanie terenów inwestycyjnych od mieszkaniowych poprzez 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.

Uzasadnienie:

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.

Odnośnie 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.

37. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 14 pkt 4 ppkt 2)

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

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

2) Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o 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 prowadzania 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.

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 (t.j. 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.

38. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 14 pkt 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 możliwości 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

39. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 14 pkt 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

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.

40. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 14 pkt 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.

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.

41. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 14 pkt 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 jakiejkolwiek 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.

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.

42. Uwagi osób fizycznych (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 14 pkt 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.

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.

43. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 15)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: działka nr 225, obręb Bojków Wschód

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

Treść uwagi:

Składająca 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.

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.

44. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 16 pkt 2)

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 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. 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. Wnioskuję więc o jej przeniesienie na drugą stronę hali.

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 sporządzanie 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.

45. Częściowo uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 16 pkt 3 ppkt 1)

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 wprowadzenie do zapisów planu na terenach oznaczonych symbolem 2U/P obowiązku budowy nasypu, usytuowanego na nim ekranu akustycznego oraz zimozielonej zielni 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.

Uzasadnienie:

Odnośnie 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.

46. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 16 pkt 3 ppkt 2)

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 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 prowadzania 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.

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 (t.j. 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.

47. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 16 pkt 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 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 możliwości 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

48. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 16 pkt 5 ppkt 1)

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 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

49. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 16 pkt 5 ppkt 2)

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 w planie zagospodarowania powierzchni biologicznie czynnej wynoszącej minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej.

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.

50. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 16 pkt 6)

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 widzę podstaw, aby nie stosować takich rozwiązań na terenach zabudowy inwestycyjnej.

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.

51. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 16 pkt 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 zmianę polegającą na wykreśleniu z projektu planu możliwości prowadzenia działalności produkcyjnej. Prowadzenie jakiejkolwiek 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.

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.

52. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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.

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.

53. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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 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. 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.

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 sporządzanie 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.

54. Częściowo uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 4 ppkt 1)

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 odizolowanie terenów inwestycyjnych od mieszkaniowych poprzez 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.

Uzasadnienie:

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.

Odnośnie 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.

55. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 4 ppkt 2)

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

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

2) Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o 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 prowadzania 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.

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 (t.j. 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.

56. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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 możliwości 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

57. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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.

Uzasadnienie:

W wyroku z 22.11.2012 r. (II OSK 840/12) NSA wskazał: „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 rozstrzyganie 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.

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.

58. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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.

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.

59. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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 jakiejkolwiek 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.

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.

60. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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.

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.

61. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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.

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.

62. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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).

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 musiałaby 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.

63. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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.

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.

64. Uwagi Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 17 pkt 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.

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. 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.

65. Częściowo uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 18)

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

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

Treść uwagi:

Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu 13ZN/U pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe.

Uzasadnienie:

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.

66. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 19 pkt 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.

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.

67. Częściowo uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 19 pkt 2 ppkt 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 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 03.01.2022 r. 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.

Uzasadnienie:

Na pozostałym obszarze, na którym w projekcie planu wyznaczony został pas zieleni izolacyjnej utrzymano zakaz lokalizacji dróg wewnętrznych. W tej części uwaga nie uwzględniona.

68. Częściowo uwaga Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 19 pkt 2 ppkt 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 ograniczenie wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej do max. 8 m oraz zmniejszenie szerokości zieleni izolacyjnej do 20 m.

Uzasadnienie:

Odnośnie 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.

W zakresie zmniejszenia szerokości pasa zieleni izolacyjnej uwaga uwzględniona.

69. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 19 pkt 2 ppkt 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 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.

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.

70. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 19 pkt 2 ppkt 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 dopuszczenie maksymalnej wysokości budynków równej 15 m, wynikającej z charakteru budynków przeznaczonych do realizacji zgodnie z mpzp i wykorzystywanej technologii.

Uzasadnienie:

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.

IV. W odniesieniu do uwag złożonych po czwartym wyłożeniu do publicznego wglądu (zarządzenie PM-8071/2023 z 11 lipca 2023 r.) nie uwzględnia:

1. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 4)

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:

Składająca 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).

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.

2. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 8 pkt 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.

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.

3. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 8 pkt 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.

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.

4. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 8 pkt 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 zaostrzenie 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.

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.

5. Uwagi Pawła Wróblewskiego Radnego Rady Miasta (w załączniku do zarządzenia uwaga nr 9 pkt 1)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga: cały 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.

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.

V. W odniesieniu do uwag złożonych po czwartym i piątym wyłożeniu do publicznego wglądu (zarządzenie PM-8782/2023 z 10 listopada 2023 r.) nie uwzględnia:

1. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku nr 1 do zarządzenia uwaga nr 5 pkt 2)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: łączna wysokość wału ziemnego wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków

Treść uwagi:

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

Uzasadnienie:

W celu zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami jakie mogą wynikać z działalności prowadzonej na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej w projekcie planu, w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 2U/P, w strefie izolacyjnej nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków.

2. Uwagi Pawła Wróblewskiego Radnego Rady Miasta (w załączniku nr 1 do zarządzenia uwaga nr 6 pkt 1)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: szerokość pasa zieleni izolacyjnej – 30 m

Treść uwagi:

Składający uwagę wnosi o utrzymanie szerokości pasa zieleni izolacyjnej 30 m

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu tj. o szerokości od ok. 22 m do ok. 24 m, w której zakazano lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych. Dodatkowo, w strefie izolacyjnej, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń, wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia wydają się w wystarczający sposób chronić mieszkańców terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą powstać terenach usługowo-produkcyjnych.

3. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku nr 1 do zarządzenia uwaga nr 7)

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.

Uzasadnienie:

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.

4. Częściowo uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku nr 1 do zarządzenia uwaga nr 8 pkt 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.

Jako uzasadnienie wskazano: Zmiana planu w zakresie wymaganej wysokości wałów (wraz z elementami ochrony akustycznej) nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, w przypadku planowanej przez Inwestora realizacji, skutkuje wysokością wału wraz z ekranem akustycznym równą

aż 12 m. W takim układzie nasyp wraz z rosnąca na nim zielenią stanowi monument wizualny, dodatkowo zacieniający tereny mieszkaniowe, co pokazano na załączonym przekroju. Ponadto skarpa (o takim nachyleniu) musiałaby zostać wzmocniona konstrukcyjnie i nieuchronnie może powodować niekontrolowany spływ wody oraz ryzyko wywrotów drzew w przypadku anomalii pogodowych, powodując tym samym szkody i zagrożenie dla życia. Ponadto zwrócono uwagę, że wykonanie samych nasadzeń w nasypie o takiej geometrii może okazać się technicznie niemożliwe.

Zaproponowano wał w pasie zieleni izolacyjnej o szerokości 20 m oraz wysokości 8 m wraz z nasadzeniami w koronie wału o wysokości docelowej wynoszącej min. 5 m, co daje łącznie pas zieleni izolacyjnej o wysokości min. 12 m. W takim układzie Inwestor jest w stanie zagwarantować stabilność konstrukcji, optymalne warunki ochrony akustycznej oraz atrakcyjny odbiór wizualny, nawiązujący do rozwiązania zastosowanego na zbliżonej funkcjonalnie inwestycji w Szałszy.

Uzasadnienie:

W celu zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej przed uciążliwościami jakie mogą wynikać z działalności prowadzonej na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej w projekcie planu, w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów 2U/P, w strefie izolacyjnej nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków.

Podstawowym zadaniem elementów ochrony akustycznej jest zmniejszenie poziomu natężenia dźwięków docierających do odbiorców, m.in. od zakładów przemysłowych.

Z punktu widzenia mieszkańców, wykonanie samych nasadzeń na koronie wału w niewystarczający sposób będzie zabezpieczać sąsiednią zabudowę mieszkaniową przed hałasem, szczególnie w pierwszych latach po wykonaniu inwestycji. Posadzone rośliny, nawet o wysokości kilku metrów, wymagają czasu aby się ukorzenić, osiągnąć docelową wysokość oraz gęstość w celu stworzenia realnej ochrony akustycznej oraz wizualnej. Wykonanie ekranów dźwiękochłonnych lub dźwiękoizolacyjnych przyniesie natychmiastowy efekt w postaci ochrony przed hałasem oraz smogiem świetlnym. Wprowadzony nakaz zagospodarowania zielenią elementów ochrony akustycznej na wale docelowo poprawi komfort wizualny a nasadzenia, na etapie realizacji inwestycji, mogą zostać wykonane z niewielkich sadzonek.

W tej części uwaga nie uwzględniona.

5. Uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku nr 1 do zarządzenia uwaga nr 8 pkt 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.

Uzasadnienie:

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.

6. Częściowo uwagi Portfel Alliance Silesia V sp. z o.o. (w załączniku nr 1 do zarządzenia uwaga nr 8 pkt 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 mogły by się tam kierować pomimo zakazów. Taka zmiana może także zmniejszyć lub całkowicie znieść potrzebę wywłaszczenia 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.

Uzasadnienie:

Dla terenów komunikacji pieszo-jezdnej oznaczonych symbolem 1KPJ ustalono, zgodnie z rysunkiem planu, szerokość 6 m.

Biorąc pod uwagę zakaz skomunikowania przedmiotową drogą terenów po północnej stronie (2U/P), charakter terenów po jej południowej stronie (MN/U) oraz ich dostęp do dróg publicznych od południa, Zarząd Dróg Miejskich w Gliwicach zatwierdził możliwość wyznaczenia ciągu pieszo-jezdnego o szerokości 6 m. W tej części uwaga nie uwzględniona.

7. Uwagi Pawła Wróblewskiego Radnego Rady Miasta i Rady Dzielnicy Bojków (w załączniku nr 1 do zarządzenia uwaga nr 9 pkt 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.

Uzasadnienie:

W wyniku uwzględnienia niektórych uwag, kolejne wersje projektu planu zawierały inne ustalenia zarówno w tekście jak i na rysunku planu. Uwagi złożone przez Pana Radnego oraz Radę Dzielnicy Bojków podczas drugiego oraz trzeciego wyłożenia planu do publicznego wglądu zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gliwice, co ma potwierdzenie w opublikowanych zarządzeniach, odpowiednio nr PM-7162/2022 z dnia 30 grudnia 2022 r. oraz nr PM-7654/2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r. Nie ma więc możliwości, aby ponownie rozpatrywać uwagi złożone do poprzednich wersji planu, gdyż w kolejnych wyłożeniach uwagi się zmieniały, czasami wzajemnie się wykluczały.

8. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku nr 2 do zarządzenia uwaga nr 1)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: strefa izolacyjna o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (od ok. 22 m do ok. 24 m)

Treść uwagi:

Składająca uwagę stwierdza:

„w związku ze złożeniem przez mieszkańców dzielnicy Bojków propozycji rozwiązań dotyczących zabezpieczenia terenów mieszkaniowych oraz budowy infrastruktury pieszo-rowerowej przyległej do terenów inwestycyjnych (pismo z dnia 25.07.2023), informujemy, że warunkiem utrzymania w mocy propozycji mieszkańców jest zawarcie porozumienia z inwestorem, w którym zobliguje się on do realizacji postulatów mieszkańców.

W naszej ocenie brak porozumienia zawartego przed datą rozpatrzenia uwag w ramach trwających konsultacji powinien skutkować powrotem do pierwotnych uzgodnień, w których bufor zieleni i podstawa nasypu byłyby zwiększone do 30 m.

W naszej ocenie rozwiązanie polegające na podpisaniu porozumienia jest korzystne dla wszystkich stron, nie wyłączając miasta Gliwice. Przypominamy, że poczynione uzgodnienia są efektem długotrwałych rozmów i powinny zostać sformalizowane w formie zapowiedzianego porozumienia.

Dopuszczamy również pisemne, jednostronne zobligowanie się inwestora do realizacji postulatów mieszkańców”.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Szerokość strefy izolacyjnej w projekcie planu wynosi obecnie od ok. 22 m do ok. 24 m.

W wyznaczonej strefie izolacyjnej zakazano równocześnie lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń, wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia mają za zadanie w maksymalny sposób chronić mieszkańców terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą być generowane na terenach usługowo-produkcyjnych.

Niezależnie od powyższego, przywrócenie zapisów poprzedniego projektu planu spowoduje konieczność ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu, co z kolei opóźni jego uchwalenie o min. 3 miesiące. Do czasu uchwalenia i wejścia w życie nowego planu nadal obowiązywać będą ustalenia obecnego planu zgodnie z którymi, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej obowiązuje nakaz utworzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o szerokości minimum 15 metrów a także nakaz fizycznego odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. W obowiązującym planie dopuszczona została również obsługa przedmiotowego terenu transportem ciężkim (powyżej 3,5T) wyłącznie z dróg układu podstawowego i obsługowego a do takich należy m.in. droga Gk/05/KDl, wyznaczona pomiędzy terenami techniczno-produkcyjnymi a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej. Nie ma natomiast nakazu realizacji wałów ziemnych i ekranów. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia w znacznie większym stopniu chronią tereny zabudowy mieszkaniowej, stąd należy dążyć do jak najszybszego przedstawienia Radzie Miasta przedmiotowych, kompromisowych rozwiązań planistycznych.

9. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku nr 2 do zarządzenia uwaga nr 2)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: strefa izolacyjna o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (od ok. 22 m do ok. 24 m)

Treść uwagi:

Składająca uwagę stwierdza:

„w związku ze złożeniem przez mieszkańców dzielnicy Bojków propozycji rozwiązań dotyczących zabezpieczenia terenów mieszkaniowych oraz budowy infrastruktury pieszo-rowerowej przyległej do terenów inwestycyjnych (pismo z dnia 25.07.2023), informujemy, że warunkiem utrzymania w mocy propozycji mieszkańców jest zawarcie porozumienia z inwestorem, w którym zobliguje się on do realizacji postulatów mieszkańców.

W naszej ocenie brak porozumienia zawartego przed datą rozpatrzenia uwag w ramach trwających konsultacji powinien skutkować powrotem do pierwotnych uzgodnień, w których bufor zieleni i podstawa nasypu byłyby zwiększone do 30 m.

W naszej ocenie rozwiązanie polegające na podpisaniu porozumienia jest korzystne dla wszystkich stron, nie wyłączając miasta Gliwice. Przypominamy, że poczynione uzgodnienia są efektem długotrwałych rozmów i powinny zostać sformalizowane w formie zapowiedzianego porozumienia.

Dopuszczamy również pisemne, jednostronne zobligowanie się inwestora do realizacji postulatów mieszkańców”.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Szerokość strefy izolacyjnej w projekcie planu wynosi obecnie od ok. 22 m do ok. 24 m.

W wyznaczonej strefie izolacyjnej zakazano równocześnie lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń, wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia mają za zadanie w maksymalny sposób chronić mieszkańców terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą być generowane na terenach usługowo-produkcyjnych.

Niezależnie od powyższego, przywrócenie zapisów poprzedniego projektu planu spowoduje konieczność ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu, co z kolei opóźni jego uchwalenie o min. 3 miesiące. Do czasu uchwalenia i wejścia w życie nowego planu nadal obowiązywać będą ustalenia obecnego planu zgodnie z którymi, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej obowiązuje nakaz utworzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o szerokości minimum 15 metrów a także nakaz fizycznego odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. W obowiązującym planie dopuszczona została również obsługa przedmiotowego terenu transportem ciężkim (powyżej 3,5T) wyłącznie z dróg układu podstawowego i obsługowego a do takich należy m.in. droga Gk/05/KDl, wyznaczona pomiędzy terenami techniczno-produkcyjnymi a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej. Nie ma natomiast nakazu realizacji wałów ziemnych i ekranów. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia w znacznie większym stopniu chronią tereny zabudowy mieszkaniowej, stąd należy dążyć do jak najszybszego przedstawienia Radzie Miasta przedmiotowych, kompromisowych rozwiązań planistycznych.

10. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku nr 2 do zarządzenia uwaga nr 3)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: strefa izolacyjna o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (od ok. 22 m do ok. 24 m)

Treść uwagi:

Składająca uwagę stwierdza:

„w związku ze złożeniem przez mieszkańców dzielnicy Bojków propozycji rozwiązań dotyczących zabezpieczenia terenów mieszkaniowych oraz budowy infrastruktury pieszo-rowerowej przyległej do terenów inwestycyjnych (pismo z dnia 25.07.2023), informujemy, że warunkiem utrzymania w mocy propozycji mieszkańców jest zawarcie porozumienia z inwestorem, w którym zobliguje się on do realizacji postulatów mieszkańców.

W naszej ocenie brak porozumienia zawartego przed datą rozpatrzenia uwag w ramach trwających konsultacji powinien skutkować powrotem do pierwotnych uzgodnień, w których bufor zieleni i podstawa nasypu byłyby zwiększone do 30 m.

W naszej ocenie rozwiązanie polegające na podpisaniu porozumienia jest korzystne dla wszystkich stron, nie wyłączając miasta Gliwice. Przypominamy, że poczynione uzgodnienia są efektem długotrwałych rozmów i powinny zostać sformalizowane w formie zapowiedzianego porozumienia.

Dopuszczamy również pisemne, jednostronne zobligowanie się inwestora do realizacji postulatów mieszkańców”.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości

i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Szerokość strefy izolacyjnej w projekcie planu wynosi obecnie od ok. 22 m do ok. 24 m.

W wyznaczonej strefie izolacyjnej zakazano równocześnie lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń, wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia mają za zadanie w maksymalny sposób chronić mieszkańców terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą być generowane na terenach usługowo-produkcyjnych.

Niezależnie od powyższego, przywrócenie zapisów poprzedniego projektu planu spowoduje konieczność ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu, co z kolei opóźni jego uchwalenie o min. 3 miesiące. Do czasu uchwalenia i wejścia w życie nowego planu nadal obowiązywać będą ustalenia obecnego planu zgodnie z którymi, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej obowiązuje nakaz utworzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o szerokości minimum 15 metrów a także nakaz fizycznego odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. W obowiązującym planie dopuszczona została również obsługa przedmiotowego terenu transportem ciężkim (powyżej 3,5T) wyłącznie z dróg układu podstawowego i obsługowego a do takich należy m.in. droga Gk/05/KDl, wyznaczona pomiędzy terenami techniczno-produkcyjnymi a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej. Nie ma natomiast nakazu realizacji wałów ziemnych i ekranów. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia w znacznie większym stopniu chronią tereny zabudowy mieszkaniowej, stąd należy dążyć do jak najszybszego przedstawienia Radzie Miasta przedmiotowych, kompromisowych rozwiązań planistycznych.

11. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku nr 2 do zarządzenia uwaga nr 4)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: strefa izolacyjna o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (od ok. 22 m do ok. 24 m)

Treść uwagi:

Składająca uwagę stwierdza:

„w związku ze złożeniem przez mieszkańców dzielnicy Bojków propozycji rozwiązań dotyczących zabezpieczenia terenów mieszkaniowych oraz budowy infrastruktury pieszo-rowerowej przyległej do terenów inwestycyjnych (pismo z dnia 25.07.2023), informujemy, że warunkiem utrzymania w mocy propozycji mieszkańców jest zawarcie porozumienia z inwestorem, w którym zobliguje się on do realizacji postulatów mieszkańców.

W naszej ocenie brak porozumienia zawartego przed datą rozpatrzenia uwag w ramach trwających konsultacji powinien skutkować powrotem do pierwotnych uzgodnień, w których bufor zieleni i podstawa nasypu byłyby zwiększone do 30 m.

W naszej ocenie rozwiązanie polegające na podpisaniu porozumienia jest korzystne dla wszystkich stron, nie wyłączając miasta Gliwice. Przypominamy, że poczynione uzgodnienia są efektem długotrwałych rozmów i powinny zostać sformalizowane w formie zapowiedzianego porozumienia.

Dopuszczamy również pisemne, jednostronne zobligowanie się inwestora do realizacji postulatów mieszkańców”.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Szerokość strefy izolacyjnej w projekcie planu wynosi obecnie od ok. 22 m do ok. 24 m.

W wyznaczonej strefie izolacyjnej zakazano równocześnie lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń, wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia mają za zadanie w maksymalny sposób chronić mieszkańców terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą być generowane na terenach usługowo-produkcyjnych.

Niezależnie od powyższego, przywrócenie zapisów poprzedniego projektu planu spowoduje konieczność ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu, co z kolei opóźni jego uchwalenie o min. 3 miesiące. Do czasu uchwalenia i wejścia w życie nowego planu nadal obowiązywać będą ustalenia obecnego planu zgodnie z którymi, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej obowiązuje nakaz utworzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o szerokości minimum 15 metrów a także nakaz fizycznego odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. W obowiązującym planie dopuszczona została również obsługa przedmiotowego terenu transportem ciężkim (powyżej 3,5T) wyłącznie z dróg układu podstawowego i obsługowego a do takich należy m.in. droga Gk/05/KDl, wyznaczona pomiędzy terenami techniczno-produkcyjnymi a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej. Nie ma natomiast nakazu realizacji wałów ziemnych i ekranów. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia w znacznie większym stopniu chronią tereny zabudowy mieszkaniowej, stąd należy dążyć do jak najszybszego przedstawienia Radzie Miasta przedmiotowych, kompromisowych rozwiązań planistycznych.

12. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku nr 2 do zarządzenia uwaga nr 5)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: strefa izolacyjna o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (od ok. 22 m do ok. 24 m)

Treść uwagi:

Składająca uwagę stwierdza:

„w związku ze złożeniem przez mieszkańców dzielnicy Bojków propozycji rozwiązań dotyczących zabezpieczenia terenów mieszkaniowych oraz budowy infrastruktury pieszo-rowerowej przyległej do terenów inwestycyjnych (pismo z dnia 25.07.2023), informujemy, że warunkiem utrzymania w mocy propozycji mieszkańców jest zawarcie porozumienia z inwestorem, w którym zobliguje się on do realizacji postulatów mieszkańców.

W naszej ocenie brak porozumienia zawartego przed datą rozpatrzenia uwag w ramach trwających konsultacji powinien skutkować powrotem do pierwotnych uzgodnień, w których bufor zieleni i podstawa nasypu byłyby zwiększone do 30 m.

W naszej ocenie rozwiązanie polegające na podpisaniu porozumienia jest korzystne dla wszystkich stron, nie wyłączając miasta Gliwice. Przypominamy, że poczynione uzgodnienia są efektem długotrwałych rozmów i powinny zostać sformalizowane w formie zapowiedzianego porozumienia.

Dopuszczamy również pisemne, jednostronne zobligowanie się inwestora do realizacji postulatów mieszkańców”.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Szerokość strefy izolacyjnej w projekcie planu wynosi obecnie od ok. 22 m do ok. 24 m.

W wyznaczonej strefie izolacyjnej zakazano równocześnie lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony

akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń, wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia mają za zadanie w maksymalny sposób chronić mieszkańców terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą być generowane na terenach usługowo-produkcyjnych.

Niezależnie od powyższego, przywrócenie zapisów poprzedniego projektu planu spowoduje konieczność ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu, co z kolei opóźni jego uchwalenie o min. 3 miesiące. Do czasu uchwalenia i wejścia w życie nowego planu nadal obowiązywać będą ustalenia obecnego planu zgodnie z którymi, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej obowiązuje nakaz utworzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o szerokości minimum 15 metrów a także nakaz fizycznego odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. W obowiązującym planie dopuszczona została również obsługa przedmiotowego terenu transportem ciężkim (powyżej 3,5T) wyłącznie z dróg układu podstawowego i obsługowego a do takich należy m.in. droga Gk/05/KDl, wyznaczona pomiędzy terenami techniczno-produkcyjnymi a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej. Nie ma natomiast nakazu realizacji wałów ziemnych i ekranów. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia w znacznie większym stopniu chronią tereny zabudowy mieszkaniowej, stąd należy dążyć do jak najszybszego przedstawienia Radzie Miasta przedmiotowych, kompromisowych rozwiązań planistycznych.

13. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku nr 2 do zarządzenia uwaga nr 6)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: strefa izolacyjna o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (od ok. 22 m do ok. 24 m)

Treść uwagi:

Składająca uwagę stwierdza:

„w związku ze złożeniem przez mieszkańców dzielnicy Bojków propozycji rozwiązań dotyczących zabezpieczenia terenów mieszkaniowych oraz budowy infrastruktury pieszo-rowerowej przyległej do terenów inwestycyjnych (pismo z dnia 25.07.2023), informujemy, że warunkiem utrzymania w mocy propozycji mieszkańców jest zawarcie porozumienia z inwestorem, w którym zobliguje się on do realizacji postulatów mieszkańców.

W naszej ocenie brak porozumienia zawartego przed datą rozpatrzenia uwag w ramach trwających konsultacji powinien skutkować powrotem do pierwotnych uzgodnień, w których bufor zieleni i podstawa nasypu byłyby zwiększone do 30 m.

W naszej ocenie rozwiązanie polegające na podpisaniu porozumienia jest korzystne dla wszystkich stron, nie wyłączając miasta Gliwice. Przypominamy, że poczynione uzgodnienia są efektem długotrwałych rozmów i powinny zostać sformalizowane w formie zapowiedzianego porozumienia.

Dopuszczamy również pisemne, jednostronne zobligowanie się inwestora do realizacji postulatów mieszkańców”.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Szerokość strefy izolacyjnej w projekcie planu wynosi obecnie od ok. 22 m do ok. 24 m.

W wyznaczonej strefie izolacyjnej zakazano równocześnie lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń,

wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia mają za zadanie w maksymalny sposób chronić mieszkańców terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą być generowane na terenach usługowo-produkcyjnych.

Niezależnie od powyższego, przywrócenie zapisów poprzedniego projektu planu spowoduje konieczność ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu, co z kolei opóźni jego uchwalenie o min. 3 miesiące. Do czasu uchwalenia i wejścia w życie nowego planu nadal obowiązywać będą ustalenia obecnego planu zgodnie z którymi, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej obowiązuje nakaz utworzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o szerokości minimum 15 metrów a także nakaz fizycznego odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. W obowiązującym planie dopuszczona została również obsługa przedmiotowego terenu transportem ciężkim (powyżej 3,5T) wyłącznie z dróg układu podstawowego i obsługowego a do takich należy m.in. droga Gk/05/KDl, wyznaczona pomiędzy terenami techniczno-produkcyjnymi a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej. Nie ma natomiast nakazu realizacji wałów ziemnych i ekranów. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia w znacznie większym stopniu chronią tereny zabudowy mieszkaniowej, stąd należy dążyć do jak najszybszego przedstawienia Radzie Miasta przedmiotowych, kompromisowych rozwiązań planistycznych.

14. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku nr 2 do zarządzenia uwaga nr 7)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: strefa izolacyjna o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (od ok. 22 m do ok. 24 m)

Treść uwagi:

Składająca uwagę stwierdza:

„w związku ze złożeniem przez mieszkańców dzielnicy Bojków propozycji rozwiązań dotyczących zabezpieczenia terenów mieszkaniowych oraz budowy infrastruktury pieszo-rowerowej przyległej do terenów inwestycyjnych (pismo z dnia 25.07.2023), informujemy, że warunkiem utrzymania w mocy propozycji mieszkańców jest zawarcie porozumienia z inwestorem, w którym zobliguje się on do realizacji postulatów mieszkańców.

W naszej ocenie brak porozumienia zawartego przed datą rozpatrzenia uwag w ramach trwających konsultacji powinien skutkować powrotem do pierwotnych uzgodnień, w których bufor zieleni i podstawa nasypu byłyby zwiększone do 30 m.

W naszej ocenie rozwiązanie polegające na podpisaniu porozumienia jest korzystne dla wszystkich stron, nie wyłączając miasta Gliwice. Przypominamy, że poczynione uzgodnienia są efektem długotrwałych rozmów i powinny zostać sformalizowane w formie zapowiedzianego porozumienia.

Dopuszczamy również pisemne, jednostronne zobligowanie się inwestora do realizacji postulatów mieszkańców”.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Szerokość strefy izolacyjnej w projekcie planu wynosi obecnie od ok. 22 m do ok. 24 m.

W wyznaczonej strefie izolacyjnej zakazano równocześnie lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń, wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia mają za zadanie w maksymalny sposób chronić mieszkańców terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą być generowane na terenach usługowo-produkcyjnych.

Niezależnie od powyższego, przywrócenie zapisów poprzedniego projektu planu spowoduje konieczność ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu, co z kolei opóźni jego uchwalenie o min. 3 miesiące. Do czasu uchwalenia i wejścia w życie nowego planu nadal obowiązywać będą ustalenia obecnego planu zgodnie z którymi, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej obowiązuje nakaz utworzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o szerokości minimum 15 metrów a także nakaz fizycznego odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. W obowiązującym planie dopuszczona została również obsługa przedmiotowego terenu transportem ciężkim (powyżej 3,5T) wyłącznie z dróg układu podstawowego i obsługowego a do takich należy m.in. droga Gk/05/KDl, wyznaczona pomiędzy terenami techniczno-produkcyjnymi a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej. Nie ma natomiast nakazu realizacji wałów ziemnych i ekranów. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia w znacznie większym stopniu chronią tereny zabudowy mieszkaniowej, stąd należy dążyć do jak najszybszego przedstawienia Radzie Miasta przedmiotowych, kompromisowych rozwiązań planistycznych.

15. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku nr 2 do zarządzenia uwaga nr 8)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: strefa izolacyjna o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (od ok. 22 m do ok. 24 m)

Treść uwagi:

Składająca uwagę stwierdza:

„w związku ze złożeniem przez mieszkańców dzielnicy Bojków propozycji rozwiązań dotyczących zabezpieczenia terenów mieszkaniowych oraz budowy infrastruktury pieszo-rowerowej przyległej do terenów inwestycyjnych (pismo z dnia25.07.23.), informujemy, że warunkiem utrzymania w mocy propozycji mieszkańców jest zawarcie porozumienia z inwestorem, w którym zobliguje się on do realizacji postulatów mieszkańców.

W naszej ocenie brak porozumienia zawartego przed datą rozpatrzenia uwag w ramach trwających konsultacji powinien skutkować powrotem do pierwotnych uzgodnień, w których bufor zieleni i podstawa nasypu byłyby zwiększone do 30 m.

W naszej ocenie rozwiązanie związane z zawarciem porozumienia jest korzystne dla wszystkich stron, w tym dla samego miasta Gliwice. Przypominamy, że zmiany w planie są efektem długich rozmów na linii inwestor, miasto, mieszkańcy, które powinny zostać sformalizowane, a (zgodnie z logiczną sekwencją zdarzeń) zmiana w planie powinna być następstwem ww. porozumienia.

Dopuszczamy również pisemne, jednostronne zobligowanie się inwestora do realizacji postulatów mieszkańców w przypadku realizacji inwestycji”.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Szerokość strefy izolacyjnej w projekcie planu wynosi obecnie od ok. 22 m do ok. 24 m.

W wyznaczonej strefie izolacyjnej zakazano równocześnie lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń, wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia mają za zadanie w maksymalny sposób chronić mieszkańców terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą być generowane na terenach usługowo-produkcyjnych.

Niezależnie od powyższego, przywrócenie zapisów poprzedniego projektu planu spowoduje konieczność ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu, co z kolei opóźni jego uchwalenie o min. 3 miesiące. Do czasu uchwalenia i wejścia w życie nowego planu nadal obowiązywać będą ustalenia obecnego planu zgodnie z którymi, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej obowiązuje nakaz utworzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o szerokości minimum 15 metrów a także nakaz fizycznego odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. W obowiązującym planie dopuszczona została również obsługa przedmiotowego terenu transportem ciężkim (powyżej 3,5T) wyłącznie z dróg układu podstawowego i obsługowego a do takich należy m.in. droga Gk/05/KDl, wyznaczona pomiędzy terenami techniczno-produkcyjnymi a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej. Nie ma natomiast nakazu realizacji wałów ziemnych i ekranów. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia w znacznie większym stopniu chronią tereny zabudowy mieszkaniowej, stąd należy dążyć do jak najszybszego przedstawienia Radzie Miasta przedmiotowych, kompromisowych rozwiązań planistycznych.

16. Uwagi osoby fizycznej (w załączniku nr 2 do zarządzenia uwaga nr 9)

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

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga: strefa izolacyjna o szerokości zgodnej z rysunkiem planu (od ok. 22 m do ok. 24 m)

Treść uwagi:

Składająca uwagę stwierdza:

„w związku ze złożeniem przez mieszkańców dzielnicy Bojków propozycji rozwiązań dotyczących zabezpieczenia terenów mieszkaniowych oraz budowy infrastruktury pieszo-rowerowej przyległej do terenów inwestycyjnych (pismo z dnia 25.07.2023), informujemy, że warunkiem utrzymania w mocy propozycji mieszkańców jest zawarcie porozumienia z inwestorem, w którym zobliguje się on do realizacji postulatów mieszkańców.

W naszej ocenie brak porozumienia zawartego przed datą rozpatrzenia uwag w ramach trwających konsultacji powinien skutkować powrotem do pierwotnych uzgodnień, w których bufor zieleni i podstawa nasypu byłyby zwiększone do 30 m.

W naszej ocenie rozwiązanie polegające na podpisaniu porozumienia jest korzystne dla wszystkich stron, nie wyłączając miasta Gliwice. Przypominamy, że poczynione uzgodnienia są efektem długotrwałych rozmów i powinny zostać sformalizowane w formie zapowiedzianego porozumienia.

Dopuszczamy również pisemne, jednostronne zobligowanie się inwestora do realizacji postulatów mieszkańców”.

Uzasadnienie:

Zgodnie z zapisami § 23 ust. 2 projektu planu, na terenach zabudowy usługowo-produkcyjnej oznaczonych na rysunku planu symbolem 2U/P, nakazano realizację strefy izolacyjnej o szerokości i przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Szerokość strefy izolacyjnej w projekcie planu wynosi obecnie od ok. 22 m do ok. 24 m.

W wyznaczonej strefie izolacyjnej zakazano równocześnie lokalizacji dróg wewnętrznych oraz stanowisk postojowych, nakazano realizację wału ziemnego o łącznej wysokości wału wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych budynków, nakazano zagospodarowanie zielenią elementów ochrony akustycznej na wale oraz nakazano realizację nasadzeń, wzdłuż granic terenów komunikacji pieszo-jezdnej 1KPJ, stanowiących zwarty kompleks o właściwościach izolacji wizualnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo zmniejszenia szerokości strefy izolacyjnej, wprowadzone w projekcie planu nakazy oraz ograniczenia mają za zadanie w maksymalny sposób chronić mieszkańców

terenów sąsiednich przed negatywnym wpływem uciążliwości jakie mogą być generowane na terenach usługowo-produkcyjnych.

Niezależnie od powyższego, przywrócenie zapisów poprzedniego projektu planu spowoduje konieczność ponowienia uzgodnień i wyłożenia do publicznego wglądu, co z kolei opóźni jego uchwalenie o min. 3 miesiące. Do czasu uchwalenia i wejścia w życie nowego planu nadal obowiązywać będą ustalenia obecnego planu zgodnie z którymi, na terenach zabudowy techniczno-produkcyjnej obowiązuje nakaz utworzenia pasów zieleni izolacyjnej od strony sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, o szerokości minimum 15 metrów a także nakaz fizycznego odgrodzenia od terenów funkcji sąsiednich oraz wprowadzeniem zieleni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym. W obowiązującym planie dopuszczona została również obsługa przedmiotowego terenu transportem ciężkim (powyżej 3,5T) wyłącznie z dróg układu podstawowego i obsługowego a do takich należy m.in. droga Gk/05/KDl, wyznaczona pomiędzy terenami techniczno-produkcyjnymi a terenami zabudowy mieszkaniowo-usługowej jednorodzinnej. Nie ma natomiast nakazu realizacji wałów ziemnych i ekranów. Wprowadzone w projekcie planu ustalenia w znacznie większym stopniu chronią tereny zabudowy mieszkaniowej, stąd należy dążyć do jak najszybszego przedstawienia Radzie Miasta przedmiotowych, kompromisowych rozwiązań planistycznych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LIII/1123/2024

Rady Miasta Gliwice

z dnia 25 stycznia 2024 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miasta Gliwice o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)

Rada Miasta Gliwice
rozstrzyga, co następuje:

§ 1. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków" położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – etap I objęte tym planem inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowanie z budżetu gminy oraz ze środków zewnętrznych, z uwzględnieniem środków pomocowych i możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych.

§ 2. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie, w miarę pozyskiwania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LIII/1123/2024
Rady Miasta Gliwice
z dnia 25 stycznia 2024 r.
Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm. poz. 1506, poz. 1597) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę