

**Zarządzenie nr PM- 7162/2022**  
**Prezydenta Miasta Gliwice**  
**z dnia 30 grudnia 2022 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 wyłożeniu do publicznego wglądu.

Na podstawie:

art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.);

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

zarządza się, co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część „dzielnicy Bojków” położoną pomiędzy ul. Bojkowską a autostradami A1 i A4 – Etap I*, rozpatruje się zgodnie z „Wykazem uwag” stanowiącym załącznik numer 1 do niniejszego zarządzenia, zawierającym sposób rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem.

§ 2. Odpowiedzialnym za wykonanie zarządzenia jest Kierownik Referatu Pracowni Urbanistycznej Wydziału Planowania Przestrzennego – Małgorzata Knebloch.

§ 3. Nadzór nad wykonaniem zarządzenia powierzam Naczelnikowi Wydziału Planowania Przestrzennego – Iwonie Pylypenko-Wilk.

§ 4. Zarządzenie podlega publikacji w Biuletynie Informacji Publicznej.

§ 5. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Zastępca Prezydenta Miasta Gliwice  
**Aleksandra Wysocka**

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

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

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 28 października 2022 r. do 20 listopada 2022 r.  
Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu upłynął w dniu 5 grudnia 2022 r.  
W w/w terminie zostały złożone uwagi wyszczególnione w poniższym wykazie.

**Uwaga 1.**

**Data wpływu uwagi** – 18.11.2022 r.

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

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – dz. nr 380, obręb Bojków Wschód

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 5MN, 14ZNU,  
6WS

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki w całości pod teren  
zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usunięcie oznaczenia zbiornika wodnego.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – częściowo nie uwzględniona

**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  
jednorodziną.

W tej części uwaga nie uwzględniona.

W projekcie planu zostanie usunięty teren wód powierzchniowych śródlądowych 6WS  
obejmujący istniejący zbiornik wodny na działce nr 380, przedmiotowy obszar zostanie  
włączony w tereny zieleni nieurządzonej.

W tej części uwaga uwzględniona.

**Uwaga 2.**

**Data wpływu uwagi** – 29.11.2022 r.

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

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – dz. nr 418, obręb Bojków Wschód

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 3ZP

**Treść uwagi:** Składający wnosi o zezwolenie i uwzględnienie użytkowania części działki  
poza schronem jako rolę pod nasadzenie warzyw jak i siew płodozmianów rolniczych.

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

**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.

### **Uwaga 3.**

**Data wpływu uwagi** – 01.12.2022 r.

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

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga:**

– dz. nr 705/2(część), 421, 422, 702(część), 407, 408, 409, obręb Bojków Wschód

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 6MN, 8MN, 11KDD, 13KDD, 14KDD

– dz. nr 703/1, 432/1, 705/2(część), 430, 431, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 443/2, 710/2, 381, 402/7, 440, 441, 442, 401, 423, 424, 425, 426, 404, 427, 702(część), 406, 428, 429, obręb Bojków Wschód

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działki położone poza granicami opracowania

**Treść uwagi:** Składająca wnosi o wprowadzenie zabudowy MN/n na południe od drogi polnej położonej na działce nr 702, obręb Bojków Wschód.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – częściowo uwzględniona

**Uzasadnienie:**

Wskazane w uwadze działki nr 407, 408, 409, 421, 422, obręb Bojków Wschód, w projekcie planu położone są na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

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

Pozostałe działki wskazane w uwadze nr 703/1, 432/1, 705/2(część), 430, 431, 433, 434, 435, 436, 437, 438, 439, 443/2, 710/2, 381, 402/7, 440, 441, 442, 401, 423, 424, 425, 426, 404, 427, 702(część), 406, 428, 429, obręb Bojków Wschód, dotyczą terenu położonego poza granicami opracowania I etapu planu. W tej części uwaga jest bezprzedmiotowa.

### **Uwaga 4.**

**Data wpływu uwagi** – 02.12.2022 r.

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

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskują o zmianę przebiegu drogi 2KDD i wyznaczenie jej wyłącznie z wykorzystaniem części terenów oznaczonych symbolem 2U/P.

W uzasadnieniu wskazano, że pozostawienie przebiegu drogi w obecnym kształcie spowoduje, że części terenów prywatnych, które mają zostać przeznaczone pod drogę nie mogą zostać w chwili obecnej ani przyszłej właściwie zagospodarowane przez ich właścicieli (np. poprzez budowę zjazdów, ogrodzeń czy realizację nasadzeń), ponadto narazi to każdego właściciela nieruchomości na konieczność poniesienia z własnej kieszeni niepotrzebnych wydatków na np. zmianę przebiegu linii ogrodzenia, w związku z koniecznością zmiany granic nieruchomości, ewentualnie takie koszty będzie musiała ponieść gmina.

Składający uwagę proszą o informację, czy i kiedy Gmina Gliwice planuje realizację wskazanej w planie drogi, czy gmina jest zainteresowana odkupem fragmentów prywatnych nieruchomości, które miałyby zostać przeznaczone pod drogę oraz na czy koszt ma zostać przeprowadzony ewentualny podział nieruchomości. Stwierdzają również, że przesunięcie wyznaczonej w planie drogi z pewnością pozwoliłoby uniknąć w przyszłości takich kosztów.

### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona**

#### **Uzasadnienie:**

W projekcie planu teren drogi dojazdowej 2KDD wyznaczony został w miejscu drogi oznaczonej symbolem Gk/05/KDI w obowiązującym od 2006 r. planie miejscowym. Zarówno przebieg drogi, jak i linie zabudowy wyznaczone na terenach zabudowy mieszkaniowej położonych na południe od niej nie uległy zmianie, a zatem korzystanie z nieruchomości oraz możliwość ich zagospodarowania nie ulegają zmianie. Jeżeli zjazdy lub ogrodzenia zostały zrealizowane na terenie przeznaczonym w planie pod drogę, po dniu wejścia w życie obowiązującego planu miejscowego (10 marca 2006 r.), to zmiana sposobu zagospodarowania terenu jest niezgodna z jego zapisami.

W tej części uwaga nie uwzględniona.

W pozostałej części uwaga jest bezprzedmiotowa, gdyż termin realizacji dróg wyznaczonych w planie miejscowym nie jest przedmiotem ustaleń planu.

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskują o przeznaczenie rekreacyjne terenów przy buforze zieleni izolacyjnej – teren w okolicach drogi 2KDD powinien umożliwiać w przyszłości również stworzenie ścieżki o przeznaczeniu rekreacyjnym na całej jej długości np. droga rowerowa, ścieżka rowerowo rekreacyjna. Takie rozwiązanie pomogłoby w turystycznym skomunikowaniu ul. Bojkowskiej z okolicami dolnego Bojkowa (okolice autostrady A1). Ścieżka służyłaby również mieszkańcom w celach rekreacyjnych. Brakuje takiego połączenia co stanowi barierę dla rowerzystów chcących się przedostać z drogi rowerowej przy ul. Bojkowskiej w okolice Chudowa, będącego częstym kierunkiem turystycznym. Obecnie nie ma możliwości stworzenia przejazdu dla rowerów w tym kierunku przez ulicę Sienną - co ZDM tłumaczy względami bezpieczeństwa (parametry zakrętów i wyjazdów na przedmiotowej ulicy).

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

#### **Uzasadnienie:**

W §13 ust. 1 projektu planu zapisano możliwość lokalizacji, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, zieleni, infrastruktury technicznej, tras rowerowych, ciągów pieszych na całym obszarze planu.

W projekcie planu celowo ustalono szerokość drogi w liniach rozgraniczających na 12 m, aby umożliwić lokalizację w jej obrębie zarówno tras rowerowych, jak i ciągów pieszych oraz zieleni przydrożnej. Ponadto, w uchwalonej w dniu 6 października 2022 r. Strategii rozwoju miasta Gliwice do roku 2040 „Gliwice 2040” w planszy *Kierunki rozwoju tras rowerowych* wskazano przebieg trasy rowerowej w śladzie projektowanej drogi 2KDD.

**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).

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

**Uzasadnienie:**

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

Projektowany przez Inwestora wewnętrzny układ komunikacyjny został wyznaczony wyłącznie do obsługi projektowanych hal i nie może być wykorzystany jako część ogólnodostępnego układu dróg publicznych służącego mieszkańcom dzielnicy Bojków, gdyż m.in. ze względów bezpieczeństwa na terenach magazynowych czy przemysłowych nie powinny przebywać osoby nieupoważnione.

**4. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – teren zabudowy usługowej i usługowo-produkcyjnej

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskują o odizolowanie terenów inwestycyjnych od mieszkaniowych poprzez:

- 1) wprowadzenie do zapisów planu na terenach oznaczonych symbolem 2U/P obowiązku budowy nasypu, usytuowanego na nim ekranu akustycznego (lub innego fizycznego oddzielenia) oraz zimozielonej zielni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym wzdłuż całej docelowej inwestycji, wyższej niż najwyższy punkt inwestycji (hal) zlokalizowanych na terenach przemysłowych oraz aby usytuowany na nasypie ekran akustyczny był jak najbardziej oddalony od zabudowań mieszkalnych.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – uwzględniona

**Uzasadnienie:**

W celu zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej przed wpływem zabudowy usługowo-produkcyjnej w projekcie planu, w zasadach kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów U/P, dla pasa zieleni izolacyjnej dodany zostanie nakaz realizacji wałów ziemnych z uwzględnieniem przepisów ochrony akustycznej o łącznej wysokości wałów wraz z elementami ochrony akustycznej nie mniejszej niż maksymalna wysokość realizowanych na danym terenie U/P budynków. Zostanie także doprecyzowana lokalizacja wału.

2) dodanie do §21 projektu planu następujących zapisów:

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

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

- zakazuje się wprowadzania nowych funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz przeznaczenia terenów dla funkcji pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i przestrzeni publicznych;
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń których uciążliwość wykracza poza granice działki do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania oraz także tych, które przekraczają normy i wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- nakazuje się ograniczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację 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.

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

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

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

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.

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.

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

**5. 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 ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach inwestycyjnych do 12m.

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

**Uzasadnienie:**

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.

**6. 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 dopuszczenie stonowanych kolorów elewacji oraz dachów (np. ciemniejsze odcienie szarości) tak, aby budynki usytuowane na terenie inwestycyjnym nie wyróżniały się a komponowały z otoczeniem.

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

**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.

Dla pokryć dachowych ustalono kolorystykę jedynie dla dachów spadzistych (ceglastą, brązową, grafitową, szarą), gdyż jedynie te formy dachów są widoczne z poziomu gruntu. Restrykcyjne ustalenia wraz z odniesieniem do palety barw ustalone są na terenach, na których wcześniej nie było możliwości zabudowy.

**7. 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:

1) 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.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona**

##### **Uzasadnienie:**

W obowiązującym od 2006 r. planie miejscowym, dla terenu P2 (oznaczonego w projekcie planu symbolem 2U/P) jako podstawowe przeznaczenie wskazana została zabudowa i zagospodarowanie związane z: przemysłem lekkim, spożywczym, warsztatami i halami produkcyjnymi a także usługami produkcyjnymi, zwanymi potocznie wytwórczością lub rzemiosłem produkcyjnym. W 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.

- 2) nie dopuszczenie do powstania jakichkolwiek budowli wyższych niż wysokość usytuowanych tam budynków. Dotyczy to również sieci energetycznych, gdyż w innym fragmencie planu oczekuje się od mieszkańców, że sieci będą prowadzone w ziemi.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona**

##### **Uzasadnienie:**

W obowiązującym planie miejscowym dla wszystkich rodzajów obiektów określona została jedna wysokość zabudowy (12m). 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.

8. **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.

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona**

##### **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 mogłyby 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).

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona**

##### **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 emisji hałasu, zanieczyszczeń powietrza oraz zanieczyszczenia światłem.

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

#### **Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nie uwzględniona**

##### **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.

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

**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.

**9. 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 wskazanie terenu, na którym można wybudować stację transformatorową S/nN.

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

**Uzasadnienie:**

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

**10. 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 poszerzenie pasów drogowych planowanych dróg kategorii KDD lub wyznaczenie dodatkowych pasów pomiędzy KDD

i MN o szerokości nie mniejszej niż 3 m, pod media (elektroenergetyczna sieć dystrybucyjna SN i nN, sieć gazowa, sieć wod-kan, telekom).

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

**Uzasadnienie:**

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

**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.

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

**Uzasadnienie:**

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

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

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

**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.

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

**Uzasadnienie:**

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

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

#### **Uwaga 5.**

**Data wpływu uwagi** – 05.12.2022 r.

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

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskują o zmianę przebiegu drogi 2KDD i wyznaczenie jej wyłącznie z wykorzystaniem części terenów oznaczonych symbolem 2U/P.

W uzasadnieniu wskazano, że pozostawienie przebiegu drogi w obecnym kształcie spowoduje, że części terenów prywatnych, które mają zostać przeznaczone pod drogę nie mogą zostać w chwili obecnej ani przyszłej właściwie zagospodarowane przez ich właścicieli (np. poprzez budowę zjazdów, ogrodzeń czy realizację nasadzeń), ponadto narazi to każdego właściciela nieruchomości na konieczność poniesienia z własnej kieszeni niepotrzebnych wydatków na np. zmianę przebiegu linii ogrodzenia, w związku z koniecznością zmiany granic nieruchomości, ewentualnie takie koszty będzie musiała ponieść gmina.

Składający uwagę proszą o informację, czy i kiedy Gmina Gliwice planuje realizację wskazanej w planie drogi, czy gmina jest zainteresowana odkupem fragmentów prywatnych nieruchomości, które miałyby zostać przeznaczone pod drogę oraz na czyj koszt ma zostać przeprowadzony ewentualny podział nieruchomości. Stwierdzają również, że przesunięcie wyznaczonej w planie drogi z pewnością pozwoliłoby uniknąć w przyszłości takich kosztów.

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

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 1.

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskują o przeznaczenie rekreacyjne terenów przy buforze zieleni izolacyjnej – teren w okolicach drogi 2KDD powinien umożliwiać w przyszłości również stworzenie ścieżki o przeznaczeniu rekreacyjnym na całej jej długości np. droga rowerowa, ścieżka rowerowo rekreacyjna. Rozwiązanie pomogłoby w turystycznym skomunikowaniu ul. Bojkowskiej z okolicami dolnego Bojkowa (okolice autostrady A1). Ścieżka służyłaby również mieszkańcom w celach rekreacyjnych. Brakuje takiego połączenia co stanowi barierę dla rowerzystów chcących się przedostać z drogi rowerowej przy ul. Bojkowskiej w okolice Chudowa, będącego częstym kierunkiem turystycznym. Obecnie nie ma możliwości stworzenia przejazdu dla

rowerów w tym kierunku przez ulicę Sienną - co ZDM tłumaczy względami bezpieczeństwa (parametry zakrętów i wyjazdów na przedmiotowej ulicy).

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – uwzględniona

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 2.

**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).

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

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 3.

**4. 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 odizolowanie terenów inwestycyjnych od mieszkaniowych poprzez:

- 1) wprowadzenie do zapisów planu na terenach oznaczonych symbolem 2U/P obowiązku budowy nasypu, usytuowanego na nim ekranu akustycznego (lub innego fizycznego oddzielenia) oraz zimozielonej zielni wysokiej o charakterze izolacyjnym i kompozycyjnym wzdłuż całej docelowej inwestycji, wyższej niż najwyższy punkt inwestycji (hal) zlokalizowanych na terenach przemysłowych oraz aby usytuowany na nasypie ekran akustyczny był jak najbardziej oddalony od zabudowań mieszkalnych.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – uwzględniona

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 4 ppkt 1.

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

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

- zakazuje się wprowadzania nowych funkcji uciążliwych dla otoczenia oraz przeznaczenia terenów dla funkcji pogarszających jakość środowiska, w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych i przestrzeni publicznych;
- zakazuje się lokalizacji obiektów i urządzeń których uciążliwość wykracza poza granice działki do której jej właściciele lub użytkownicy posiadają prawo dysponowania oraz także tych, które przekraczają normy i wymagania wynikające z przepisów odrębnych;
- nakazuje się ograniczenie w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza, w tym hermetyzację 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.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – częściowo nie uwzględniona

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 4 ppkt 2.

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

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskuje o ograniczenie maksymalnej wysokości zabudowy na terenach inwestycyjnych do 12 m.

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

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 5.

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

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskuje o dopuszczenie stonowanych kolorów elewacji oraz dachów (np. ciemniejsze odcienie szarości) tak, aby budynki usytuowane na terenie inwestycyjnym nie wyróżniały się, a komponowały z otoczeniem.

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

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 6.

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

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskuje o:

- 1) 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.

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

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 7 ppkt 1.

2) nie dopuszczenie do powstania jakichkolwiek budowli wyższych niż wysokość usytuowanych tam budynków. Dotyczy to również sieci energetycznych, gdyż w innym fragmencie planu oczekuje się od mieszkańców, że sieci będą prowadzone w ziemi.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – uwzględniona

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 7 ppkt 2.

**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 wnioskuje 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 pobliżu 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.

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

**Uzasadnienie:**

W obowiązującym od 2006 r. planie miejscowym, dla terenu P2 (oznaczonego w projekcie planu symbolem 2U/P) 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 groduzenia, 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.”*

- 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.

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

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 8 ppkt 1.

- 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).

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

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 8 ppkt 2.

- 3) aby mogły być podjęte jakiegokolwiek działania ograniczające wprawdzie muszą wystąpić przekroczenia negatywnych skutków funkcjonowania terenów przemysłowych.

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

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 8 ppkt 3.

- 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.

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

**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 4 pkt 8 ppkt 4.

#### **Uwaga 6.**

**Data wpływu uwagi** – 05.12.2022 r.

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

- 1. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 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.

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

**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.

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

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskuję o dopuszczenie stosowania na elewacjach materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła (w kolorach dla nich naturalnych) na powierzchni przekraczającej 20% powierzchni każdej elewacji z uwagi na fakt, iż technologia realizacji obiektów produkcyjnych i magazynowych, które stanowią podstawowe przeznaczenie terenu, wiąże się z wykonaniem elewacji z płyt warstwowych z okładziną blaszaną (stal, aluminium).

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – uwzględniona

**Uzasadnienie:**

W projekcie planu wskazano, że jest możliwość stosowania na terenach U/P na elewacjach materiałów takich jak: aluminium, miedź, stal nierdzewna, stal kortenowska, drewno, beton, kamień, cegła, przy czym tylko 20% może być w kolorach dla nich naturalnych. Ze względu jednak na wątpliwości interpretacyjne zapis projektu planu zostanie zmieniony i doprecyzowany.

**3. Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar objęty planem

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskuję o ujednoczenie 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 najniższym położonym wejściu do budynku lub jego części znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, do górnej powierzchni najwyższego 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 najwyższego położonego punktu stropodachu lub konstrukcji przekrycia budynku znajdującego się bezpośrednio nad pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi.*

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

**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.

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

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskuje o dodatkowy zapis przewidujący alternatywne zmniejszenie szerokości zieleni izolacyjnej z 30 m do 20 m w przypadku zastosowania środków kompensacyjnych w postaci np. wałów, ekranów akustycznych. Jako uzasadnienie wskazano, że w projekcie budowlanym, Inwestor przychylając się do prośby mieszkańców, poszerzył pas zieleni do 20 m oraz wprowadził wał ziemny i ekrany akustyczne, mimo iż obowiązujący plan miejscowy wymaga zastosowania wyłącznie pasa zieleni o szerokości 15 m. Dalsze poszerzenie pasa zieleni spowoduje istotne ograniczenie możliwości korzystania z nieruchomości i doprowadzi do konieczności zmniejszenia inwestycji o ponad 13 000 m<sup>2</sup>, co stanowi blisko 13% całości inwestycji. W związku z powyższym, zgodnie z Art. 36 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Inwestor będzie miał prawo zażądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę.

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

**Uzasadnienie:**

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

W celu zabezpieczenia zabudowy mieszkaniowej przed wpływem zabudowy usługowo-produkcyjnej w projekcie planu ustalono nakaz realizacji pasa zieleni izolacyjnej o szerokości ok. 30 m, zlokalizowanego pomiędzy liniami rozgraniczającymi terenu 2U/P a nieprzekraczalną linią zabudowy. Z uwagi na uwzględnienie uwagi nr 4 punkt 4, określony zostanie także sposób zagospodarowania pasa zieleni izolacyjnej.

**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.

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

**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.

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

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskuje o wykluczenie z §9 określającym szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem, wymagań podziałów działki z przeznaczeniem pod drogi dojazdowe.

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

**Uzasadnienie:**

Ustalone w §9 projektu planu powierzchnie oraz szerokości frontów działek, które należy uwzględnić w procedurze scalania i podziału, dotyczą wyłącznie terenów przeznaczonych pod zabudowę. Nie dotyczą natomiast terenów nie przeznaczonych pod zabudowę, w tym dróg.

**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.

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

**Uzasadnienie:**

Z uwagi na uwzględnienie uwagi nr 7 punkt 2 maksymalna wysokość obiektów budowlanych nie będących budynkami ustalona zostanie na poziomie 12 m.

**Uwaga 7.**

**Data wpływu uwagi** – 05.12.2022 r.

**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi** – RADA Development sp. z o.o.

**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 wnioskuję 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.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – częściowo nie uwzględniona

**Uzasadnienie:**

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

**Uwaga 8.**

**Data wpływu uwagi** – 05.12.2022 r.

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

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

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

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

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

**Uzasadnienie:**

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

Wprowadzone w projekcie zmiany mają w zamyśle zmniejszenie oddziaływania zabudowy produkcyjnej na zabudowę sąsiednią poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dodatkowo, wpisano obowiązkowy, procentowy udział zimozielonych gatunków roślin w pasie zieleni izolacyjnej. Wprowadzony 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.

Zastępca Prezydenta Miasta Gliwice  
**Aleksandra Wysocka**