



URZĄD MIEJSKI W GLIWICACH

BR.0003.127.2024

Gliwice, 14.03.2024 r.

nr kor. UM.278486.2024



Pan Krzysztof Kleczka
Radny Rady Miasta

ul. Zwycięstwa 21
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 231 30 41
Fax +48 32 231 27 25
boi@um.gliwice.pl
www.gliwice.eu

Godziny pracy Urzędu
Miejskiego:
poniedziałek - środa:
8:00 - 16:00;
czwartek: 8:00 - 17:00;
piątek: 8:00 - 15:00

Wydział
Planowania
Przestrzennego

ul. Jasna 31A
44-100 Gliwice
Tel. +48 32 338 65 02
Fax +48 32 338 65 03
pp@um.gliwice.pl

Dotyczy: Stanowiska do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej – etap I.

W odpowiedzi na zadane przez Pana pytania dotyczące projektu ww. planu miejscowego uprzejmie informuję:

1. *Czy wpłynęły uwagi innych osób o podobnej treści dotyczące terenu przy ul. Omańkowskiej?*

Po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu ww. projektu planu miejscowego, które odbyło się od 22.09.2023 r. do 27.10.2023 r. w wyznaczonym terminie składania uwag, wpłynęło 12 uwag podobnej treści w tym jedna podpisana przez 43 osoby i jedna podpisana przez 13 osób.

Wszystkie złożone uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Gliwice Zarządzeniem nr [PM-8922/2023](#) z dnia 4 grudnia 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu ww. planu miejscowego.

Poniżej przedstawiono sposób rozstrzygnięcia uwag z ww. zarządzenia.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny położone po południowej stronie ul. Omańkowskiej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 7M/U, 8M/U, 9M/U

Treść uwagi: Składający uwagę proponują dla jednostek: 7M/U, 8M/U, 9M/U opisanych jako zabudowa jednorodzinna oraz wielorodzinna wprowadzenie zapisów:

- 1) całkowity zakaz sytuowania budynków wielorodzinnych i małych domów mieszkalnych. Zakaz budowy budynków szeregowych, szeregowych dwulokalowych, bliźniaczych dwulokalowych;
- 2) wysokość kalenicy do 8 m (budynki parterowe oraz budynki 2 kondygnacyjne, parter + poddasze użytkowe);
- 3) w zapisach dotyczących usług w § 39 ust. 1 pkt 3 zamiast – „usługi nieuciążliwe” – wprowadzić brzmienie:

Usługi nieuciążliwe jako „przeznaczenie uzupełniające” zgodnie z § 3 pkt 12 w zakresie ograniczonym do 20% powierzchni całkowitej projektowanych obiektów budowlanych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

- 1) obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.
W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe. W zakresie zaś liczby lokali w zabudowie jednorodzinnej, wprowadzenie zakazu sytuowania dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym jest niezgodne z obowiązującymi przepisami;
- 2) w projekcie planu dla większości terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalono maksymalną wysokość budynków – 9 m. Takie ustalenia podjęto po analizie wysokości istniejącej zabudowy oraz biorąc pod uwagę obowiązujący dotychczas mpzp dla przedmiotowego obszaru;
- 3) w obowiązującym obecnie planie miejscowym przedmiotowe tereny przeznaczone są przede wszystkim pod usługi, z dopuszczeniem przeznaczenia zamiennego pod zabudowę mieszkaniową, w tym wielorodzinną – w założeniu miało się na nich ukształtować nowe centrum dzielnicy. Z tego powodu w projekcie planu tereny te przeznaczone zostały równorzędnie pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinna i wielorodzinną) oraz usługową, ale z ograniczeniem: zabudowy wielorodzinnej do małych domów mieszkalnych, zaś usług do usług nieuciążliwych.

Temat ten bardzo szeroko został omówiony podczas dyskusji publicznej, która odbyła się w dniu 11 stycznia 2024 r. W związku z powyższym, po drugim wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, które odbyło się od 29.12.2023 r. do 19.01.2024 r. wpłynęła tylko 1 uwaga dotycząca tej samej kwestii złożona przez Panią (...). Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia przedmiotowej uwagi zawarte jest w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Gliwice nr [PM-9364/2024](#) z dnia 23 lutego 2024 r.

Poniżej przedstawiono sposób rozstrzygnięcia uwagi z ww. zarządzenia.

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej o średniej intensywności

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 7M/U, 8M/U, 9M/U

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o ustanowienie zabudowy jednorodzinnej po obu stronach ulicy Omańkowskiej. Uzasadnia, że obszar ten jest nieduży i wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej będzie bardzo uciążliwe dla obecnych i przyszłych mieszkańców.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy – budynki wielorodzinne mogą być realizowane wyłącznie jako małe domy mieszkalne wolno stojące o maksymalnej łącznej szerokości elewacji do 24 m i zawierające do 4 lokali, w tym co najwyżej 2 lokale usługowe. Takie parametry dopuszczonej zabudowy wielorodzinnej spowodują, że w przypadku jej realizacji, budynki nie będą odbiegały gabarytami i skalą od zabudowy jednorodzinnej.

2. Czy możliwe jest uwzględnienie uwag Pani (...)?

W obowiązującym obecnie planie miejscowym przedmiotowe tereny przeznaczone są przede wszystkim pod usługi, z dopuszczeniem przeznaczenia zamiennego pod zabudowę mieszkaniową, w tym wielorodzinną o wysokich parametrach – w założeniu projektanta planu,

na terenach tych miało się ukształtować nowe centrum dzielnicy. W związku z powyższym nie ma możliwości uwzględnienia uwag wnioskodawcy. Należy jednocześnie dodać, że Pani (...) interweniująca u radnego nie jest właścicielką przedmiotowych nieruchomości do których wnosi uwagę. Zmiana o którą wnioskuje Pani (...) w znaczący sposób zmienia przeznaczenie działek, co bez zgody właścicieli obciąży miasto roszczeniami wynikającymi ze zmiany wartości nieruchomości.

3. Jaka zabudowa jest planowana na tym terenie, w tym do jakiej wysokości będzie możliwa zabudowa?

W projekcie planu dla terenów położonych przy ul. Omańkowskiej utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy, i tak dla terenów:

- oznaczonych symbolami MN przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – budynki mieszkalne jednorodzinne mogą być realizowane jako wolno stojące lub w zabudowie bliźniaczej, szeregowej. Maksymalna wysokość budynków – 9 m.
- oznaczonych symbolami M/U przeznaczeniem podstawowym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi nieuciążliwe. Dopuszcza się budynki mieszkalne wielorodzinne wyłącznie jako małe domy mieszkalne. Maksymalna wysokość budynków – 9 m. Maksymalna szerokość elewacji małych domów mieszkalnych – 24 m, maksymalna liczba lokali – 4, w tym co najwyżej 2 usługowe.

Ewa Nowak
Zastępca Naczelnika Wydziału
Planowania Przestrzennego
(podpisano elektronicznie)