

**Uchwała Nr XVI/385/2004**  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
z 29 stycznia 2004 roku.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu,

- do projektu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu zlokalizowanego po północnej stronie projektowanej autostrady A-4, obejmującego dzielnicę Ostropa.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. Nr 142 z 2001 r., poz.1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 24 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. nr 15 z 1999 r., poz. 139 z późniejszymi zmianami) w związku z art.85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz.717) - na wniosek Prezydenta Miasta

**Rada Miejska w Gliwicach**

**uchwała:**

1. Odrzucić zarzut wniesiony pismem z dnia 8 października 2003 r.

, jako użytkowników wieczystych terenu

obejmującego działki o numerach: 6; 17; 18; 30; 16/8; 16/10; 16/11; 16/12; 16/13; 16/14; 16/15, ark. 11 obr. Wójtowa Wieś - do projektu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu zlokalizowanego po północnej stronie projektowanej autostrady A-4, obejmującego dzielnicę Ostropa - w części dotyczącej:

- przebiegu projektowanych ulic o symbolach: KZ1/2 i KGP2/2
- przeznaczenia terenu - dot. terenów turystyki i rekreacji oznaczonych symbolem UPT i terenów wód śródlądowych stojących o symbolu WS2, objętych ochroną w formie projektowanego użytku ekologicznego
- stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

Projekt zmiany planu stanowi realizację Uchwały Nr XXIX/644/01 z dnia 31 maja 2001 r. Rady Miejskiej w Gliwicach.

Uzasadnienie, dotyczące odrzucenia zarzutu w w/wym. części zawarte jest w załączniku, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.

2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Gliwice.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem jego podjęcia.

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
Stanisław Ogryzek

**Załącznik  
do Uchwały Nr XVI/385/2004  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
z dnia 29 stycznia 2004 r.**

**Uzasadnienie**

**dotyczące częściowego odrzucenia zarzutu wniesionego pismem z dnia 8 października 2003 r. przez**

W dniu 9 października 2003 r.

1 - jako użytkownicy wieczysti działek o numerach: 6; 17; 18; 30; 16/8; 16/10; 16/11; 16/12; 16/13; 16/14; 16/15, ark. 11 obr. Wójtowa Wieś - zgłosili zarzut do projektu zmiany planu.

po zapoznaniu się z projektem zmiany planu uważają, że zawarte w nim ustalenia godzą w ich obecne i przyszłe interesy, ponieważ budowa dwóch tras komunikacyjnych, jak również projektowana "strefa użytku ekologicznego" w tym rejonie w znacznej mierze utrudni im prowadzenie obecnej działalności, a w przyszłości może ją całkowicie uniemożliwić. Ponadto wnoszący zarzut sugerują wprowadzenie zapisu umożliwiającego budowę, nadbudowę i rozbudowę w strefie oznaczonej symbolem PS oraz uwzględnienie możliwości przebudowy energetycznej linii napowietrznej przebiegającej przez działki, które użytkują. Mają również zastrzeżenia odnośnie wysokości stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości po zmianie planu.

W dotychczas obowiązującym planie przedmiotowy teren oznaczony był symbolami:

IX/H - strefa zieleni ogólnodostępnej, tereny zieleni urządzonej

VIII/G - strefa terenów komercyjnych, tereny komercyjne

VII/S - strefa przemysłowo-usługowa, tereny obsługi technicznej

XIII/O - G1/4 - strefa terenów kolei, lotnisk, komunikacji; tereny komunikacji

W projekcie zmiany planu w/wym. działki oznaczone są symbolami:

MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

PP, PS - tereny działalności produkcyjnej oraz składy, magazyny, hurtownie

UC2 - tereny usług komercyjnych w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej

UPt - teren usług publicznych z zakresu rekreacji i turystyki

ZZ - tereny trwałych użytków zielonych

WS2 - tereny wód śródlądowych stojących

KZ1/2 - ulica zbiorcza

KG 1/2 - ulica główna

Ponadto przez teren przebiega gazociąg oraz linie energetyczne wraz ze strefami ochronnymi.

Przyczyny odrzucenia zarzutu w części dotyczącej

- przebiegu projektowanych ulic
- przeznaczenia terenu - dot. terenów turystyki i rekreacji oznaczonych symbolem UPt i terenów wód śródlądowych stojących o symbolu WS2, objętych ochroną w formie projektowanego użytku ekologicznego
- stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości.

W projekcie zmiany planu, w rejonie obejmującym działki użytkowane przez ....., zachowano dotychczasowy układ komunikacyjny, utrzymując przebieg dróg taki sam, jak w zatwierdzonym w 1994 r. i obowiązującym dotychczas miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice. Konieczność realizacji takiego układu komunikacyjnego wynika ze stale wzrastającego natężenia ruchu samochodowego (w tym również ruchu pojazdów ciężkich), niemożności zapewnienia odpowiedniej przepustowości i parametrów istniejących dróg w stosunku do obecnych i przyszłych potrzeb. Nie mogąc całkowicie zrezygnować z projektowanego dla tej części miasta rozwiązania komunikacyjnego, po jego przeanalizowaniu zdecydowano się na obniżenie klas i co za tym idzie parametrów dróg w stosunku do dotychczas obowiązującego planu. I tak: projektowana ulica główna oznaczona w dotychczas obowiązującym planie symbolem G1/4, zmieniła w projekcie zmiany planu klasę na ulicę zbiorczą, oznaczoną symbolem KZ1/2, natomiast ulica główna oznaczona symbolem G1/4 (istniejąca ul. Daszyńskiego) w projekcie zmiany planu została oznaczona symbolem G1/2. W obydwu przypadkach oznacza to między innymi zmniejszenie parametrów z projektowanych czterech pasów ruchu do dwóch.

Natomiast parametry ulicy oznaczonej w dotychczas obowiązującym planie symbolem GP2/2 zostały początkowo utrzymane w projekcie zmiany planu, jednakże na skutek zgłoszonych protestów i zarzutów obecnie proponuje się zmianę jej klasy z ulicy głównej ruchu przyspieszonego ( KGP2/2) na ulicę główną (KG2/2). Projekt zmiany planu utrzymuje więc zasadniczo dotychczasowe ograniczenia w użytkowaniu przedmiotowych nieruchomości, wynikające z projektowanego dla tej części miasta układu komunikacyjnego, jednak klasy wszystkich ulic łączących się w rejonie nieruchomości będącej własnością

zostały obniżone. W projekcie zmiany planu zmniejszono więc rezerwę komunikacyjną w stosunku do poprzednio obowiązującego planu.

Większa część przedmiotowych działek w projekcie zmiany planu zmieniła przeznaczenie ze strefy zieleni ogólnodostępnej, terenów zieleni urządzonej na tereny usług publicznych z zakresu turystyki i rekreacji - oznaczone symbolem UPt, z wyodrębnieniem terenu wód śródlądowych oznaczonego symbolem WS2 (istniejąca

glinianka). Zgodnie z obowiązującym "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice", teren ten przewidziany jest do objęcia ochroną w formie projektowanego użytku ekologicznego. Z uwagi na potrzebę ochrony środowiska naturalnego i kulturowego, ustalenia zmiany planu dla przedmiotowego terenu przewidują adaptację istniejącego stawu oraz możliwość realizacji wyłącznie urządzeń sportowo-rekreacyjnych z dopuszczeniem małej gastronomii i urządzeń infrastruktury technicznej. Pomimo zmiany przeznaczenia, charakter przedmiotowego terenu nie uległ zasadniczej zmianie w stosunku do planu z 1994 r. - w/wym. teren pozostał nadal terenem przeznaczonym pod zieleni i rekreację.

Zmiana przeznaczenia terenów zieleni ogólnodostępnej - oznaczonych w dotychczas obowiązującym planie symbolem IX/H - na tereny usług komercyjnych w formie zorganizowanej działalności inwestycyjnej - oznaczone symbolem UC2, objęła natomiast w projekcie zmiany planu część użytkowanych przez

działek, przylegających do ulicy Daszyńskiego. Powoduje to, zwiększenie wartości przedmiotowego terenu, co sprawia, że zachodzi konieczność ustalenia stawki procentowej od wzrostu wartości nieruchomości, określonej przepisami art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 r. (tekst jednolity, Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139, z późniejszymi zmianami). W projekcie zmiany planu w/wym. stawka została ustalona w wysokości 30%. Jest to tzw. "opłata planistyczna", którą właściciel lub użytkownik ma obowiązek uregulować wyłącznie w przypadku zbycia nieruchomości - położonej na terenie, dla którego została określona - przed upływem 5 lat od wejścia w życie uchwalonego lub zmienionego planu.

Ustalenia projektu zmiany planu zostały podjęte w granicach uprawnień planistycznych określonych w art. 4 ust. 1 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 15 z 1999 r., poz. 139) - zgodnie z którą prowadzona jest procedura planistyczna w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717).

Zgodnie z art. 36 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części, w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy:

1. odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę, albo
2. wykupienia nieruchomości lub jej części, albo
3. zamiany nieruchomości na inną

**W związku z powyższym, odrzucenie zarzutu w w/wym. części jest zasadne.**

Przewodniczący  
Rady Miejskiej w Gliwicach  
Stanisław Ogryzek