

uchwała Nr XVI/395/2004
Rady Miejskiej w Gliwicach
z 29 stycznia 2004 roku.

w sprawie: rozpatrzenia zarzutu - wniesionego przez Panią _____ do projektu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu zlokalizowanego po południowej stronie projektowanej autostrady A-4, obejmującego dzielnicę Wilcze Gardło.

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 30 września 2003r. przez Panią _____) do projektu zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla terenu zlokalizowanego po południowej stronie projektowanej autostrady A-4, obejmującego dzielnicę Wilcze Gardło.
Projekt zmiany planu stanowi realizację Uchwały Nr XXIX/645/01 z dnia 31 maja 2001 r. Rady Miejskiej w Gliwicach.

Uzasadnienie, dotyczące odrzucenia zarzutu, zawarte jest w załączniku, który stanowi integralną część niniejszej uchwały.
2. Wykonanie uchwały powierzyć Prezydentowi Miasta Gliwice.
3. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gliwicach
Stanisław Ogryzek

**Załącznik
do uchwały nr XVI/395/2004
Rady Miejskiej w Gliwicach
z dnia 29 stycznia 2004 r.**

**Uzasadnienie
Dotyczące odrzucenia zarzutu wniesionego pismem z dnia 30 września 2003 r.
przez Panią _____**

W dniu 30 września 2003 r. Pani _____ jako właścicielka działek _____ obręb: Wilcze Gardło zgłosiła zarzut do projektu zmiany planu. _____ nie zgadza się ze zmianą współczynnika intensywności zabudowy z dotychczasowego 0,5 na 0,15; wyznaczonymi zasadami podziału terenu na działki budowlane oraz z zakazem możliwości realizowania zabudowy szeregowej na swoich działkach.

Przyczyny odrzucenia zarzutu:

W dotychczas obowiązującym planie: działki nr: 152/1; 152/2; 152/3; 152/4; 152/5 znajdują się w strefie oznaczonej symbolem: V/D (464-18D) - strefa osiedli podmiejskich, tereny zabudowy mieszkaniowej ekstensywnej.

W projekcie zmiany planu ww. działki oznaczone są symbolem: MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Gliwicach Nr XXIX/645/2001 z dnia 31 maja 2001r. przedmiotem ustaleń zmiany planu było między innymi wskazanie granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie.

Zespół zabudowy osiedla Wilcze Gardło został uznany za niezwykle cenny ze względu na swoje walory historyczne i architektoniczno-urbanistyczne, dlatego został objęty strefą pełnej ochrony konserwatorskiej "A", dla której sformułowano ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu oraz rygoru architektoniczno-urbanistyczne dla chronionych zabytkowych obiektów. Za wartość chronioną uznano między innymi ekstensywny sposób zabudowy, stąd - niski wskaźnik intensywności zabudowy oraz wielkość działek budowlanych ustalonych podziałami geodezyjnymi w trakcie powstawania osiedla, stąd - zakazy podziału.

Po konsultacjach z Wojewódzką Służbą Ochrony Zabytków zdecydowano się odstąpić od części ograniczeń dla terenu, na którym położone są nieruchomości _____, w następujący sposób:

- wyłączono pas nieruchomości położonych wzdłuż ul. Frezji ze strefy ochrony konserwatorskiej "A" obejmującej obszar osiedla,
- ustalono przeznaczenie terenu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i bliźniaczej - MN1 z określeniem standardów odnośnie zabudowy (maksymalnie dwie kondygnacje, dachy symetryczne, dwuspadowe o nachyleniu połąci 30-45° lub o kącie nachylenia identycznym jak chroniona zabudowa zespołu osiedla,
- dla terenu MN1 podwyższono współczynnik intensywności zabudowy do 0,35.

Ze względu na położenie przedmiotowych nieruchomości w bezpośrednim sąsiedztwie zabytkowego zespołu zabudowy mieszkaniowej Wilcze Gardło, winny być one zagospodarowywane na bardziej restrykcyjnych zasadach, wynikających z tego sąsiedztwa.

Dlatego nie uwzględnia się propozycji _____ i odnośnie:

- dopuszczenia realizacji zabudowy szeregowej,
- zniesienia zakazu podziału działek,
- zwiększenia współczynnika intensywności zabudowy do 0,5.

Forma szeregowej zwartej intensywnej zabudowy w tym obszarze byłaby przypadkowa i nieuzasadniona, mogłaby spowodować przesłonięcie widoku osiedla. Utrzymanie dotychczasowego podziału działek jest słuszne z racji miejscowego standardu ustalonego wcześniejszymi podziałami zespołu Wilczego Gardła. Działki nr: 152/1; 152/2; 152/3; 152/4; 152/5 posiadają powierzchnię zbliżoną do chronionych działek zespołu i winny takimi pozostać.

Ponadto, w projekcie zmiany planu przewidziane zostało zmniejszenie współczynnika intensywności zabudowy z 0,5 do 0,35, pomimo proponowanego przez Panią _____ utrzymania go na dotychczasowym poziomie. Obowiązujący w dotychczasowym w planie ogólnym współczynnik 0,5 został bowiem uznany za zawyżony - spowodował nieodwracalne szkody w sposobie zabudowy dzielnicy Wilcze Gardło. Dogęszczanie zabudowy oraz nadmierne zabudowywanie działek zostało uznane za zjawisko negatywne i niepożądane w Studium konserwatorskim sporządzonym dla osiedla Wilcze Gardło.

Wobec powyższego odrzucenie przedmiotowego zarzutu jest zasadne

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Gliwicach
Stanisław Ogryzek