

UM.1068823.2023

Zarządzenie nr PM-8922 /2023
Prezydenta Miasta Gliwice
z dnia 4 GRUDNIA 2023 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej – 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.);

art. 17 pkt 12 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)

zarządza się, co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru obejmującego część dzielnicy Żerniki położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej – 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

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym

Załącznik nr 1 do zarządzenia nr PM-8922/2023
Prezydenta Miasta Gliwice z dnia 04.12.2023 r.

**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 Żerniki
położoną po wschodniej stronie ulicy Tarnogórskiej – etap I

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 22 września do 27 października 2023 roku. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu upłynął w dniu 13 listopada 2023 roku.

W w/w terminie zostały złożone uwagi wyszczególnione w poniższym wykazie.

Uwaga 1.

Data wpływu uwagi – 25.09.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – osoby fizyczne (90 podpisów osób fizycznych)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 25, obręb Żerniki Las
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 20MN, 21MN, 24MN, 6ZNU, 11KDD

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zauważenie, uszanowanie społeczności działkowiczów dzierżawiących teren przy ul. Kuźnickiej, zachowanie małych, zielonych azyli mimo ekspansji urbanizacji. Równe traktowanie bogatszych inwestorów i setek mieszkańców bloków, którzy dzięki temu miejscu mogą odetchnąć od zgiełku i betonu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Przedmiotowa działka stanowi własność gminy i zagospodarowana jest ogrodami działkowymi, w oparciu o umowy dzierżawy zawierane z indywidualnymi użytkownikami. Działka ta od 1979 r. nieprzerwanie przeznaczana była we wszystkich kolejnych dokumentach planistycznych pod zabudowę mieszkaniową, co nie przeszkadzało do tej pory i nadal nie będzie przeszkadzało w przedłużaniu umów dzierżawy pod funkcjonujące na niej ogrody działkowe.

Uwaga 2.

Data wpływu uwagi – 12.10.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 633/1, obręb Żerniki
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 5MN/U, 6MN/U

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi by linia rozgraniczająca teren 5MN/U była przeprowadzona zgodnie z podziałem ewidencyjnym działki.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona

Uzasadnienie:

Teren 5MN/U, zgodnie z uwagą właściciela może obejmować całą działkę nr 633/1 – linia rozgraniczająca teren 5MN/U zostanie przesunięta do granicy działki.

Uwaga 3.

Data wpływu uwagi – 19.10.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 25, obręb Żerniki Las

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 20MN, 21MN, 24MN, 6ZNU, 11KDD

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o wprowadzenie terenów zielonych na obszarze ogródków rekreacyjnych dzierżawionych od gminy.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 1.

Uwaga 4.

Data wpływu uwagi – 19.10.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działki nr 35/2, 35/3, obręb Podlesie

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 13U, 14U

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o ustalenie wskaźników zagospodarowania terenu dla 13U i 14U odpowiednio jak dla terenów położonych wzdłuż ul. Tarnogórskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona

Uzasadnienie:

Dla wskazanych w uwadze terenów znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Tarnogórskiej, stwierdzono możliwość dostosowania wartości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania, jak do pozostałych terenów położonych wzdłuż ul. Tarnogórskiej.

Uwaga 5.

Data wpływu uwagi – 19.10.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej w rejonie ul. Szymanowskiego i ul. Sołtysa

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2M

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o dopuszczenie tylko zabudowy jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem 2M w projekcie planu.

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.

Uwaga 6.

Data wpływu uwagi – 19.10.2023 r. (dyskusja publiczna)

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

- 1) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działki nr: 847, 850, 898, 901/1, obręb Żerniki, obszar zlokalizowany przy ul. Śniadeckich
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 44MN, 51MN

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o wyłączenie budynków przy ul. Śniadeckich z ochrony w planie miejscowym.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Ochroną planistyczną objęto budynki wyróżniające się i charakterystyczne dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej. Wartości takie zachowane zostały m.in. w budynkach położonych przy ul. Śniadeckich.

- 2) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar zlokalizowany przy ul. Śniadeckich
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 51MN

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o dopuszczenie dachów płaskich na terenie 51MN.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Plan miejscowy nie powinien być inwentaryzacją i usankcjonowaniem stanu istniejącego, ale ma być narzędziem do kształtowania ładu przestrzennego, również w zakresie kształtu dachów. Jednolite podejście do tego zagadnienia wprowadzone zostało w oparciu o wniosek Rady Dzielnicy Żerniki.

- 3) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 51MN

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o ustalenie powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 51MN na poziomie 60%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W projekcie planu podwyższono w stosunku do obowiązującego planu powierzchnię biologicznie czynną z 60% do 65%, natomiast maksymalną powierzchnię zabudowy utrzymano na tym samym poziomie 30%.

Stosunkowo niewielka powierzchnia zabudowy przy relatywnie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej na działkach stanowi o specyfice tego miejsca – unikalnej w skali miasta. Wskazaną zasadę potwierdzają rzeczywiste parametry planistyczne zrealizowanej zabudowy i takie powinny zostać utrzymane, co potwierdza również opinia Rady Dzielnicy Żerniki.

Uwaga 7.

Data wpływu uwagi – 24.10.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 26MN

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi, o przesunięcie planowanej linii zabudowy na 3 m od granicy działki nr 231/5, obręb Żerniki Las z działką drogową nr 231/9, obręb Żerniki Las, gdyż chciałby postawić garaż dwustanowiskowy ok. 6 m x 6 m. Uzasadnia, że budynki na działkach sąsiednich również łamią linię zabudowy, a sama działka drogową nr 231/9, obręb Żerniki Las jest zarośnięta, nieużytkowana jako droga i nigdy nie będzie jako taka używana, ponieważ nie łączy się z drogą publiczną, a prywatną drogą wybudowaną przez dewelopera. Dostęp do drogi publicznej zapewniony jest wzdłuż boiska.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo uwzględniona

Uzasadnienie:

Odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od linii rozgraniczającej drogi dojazdowej o symbolu 13KDD zostanie zmniejszona z 5 m do 4 m. Przedmiotowa droga, w projekcie planu ma 10 m szerokości w liniach rozgraniczających. Przyjmując więc, że szerokość jezdni po realizacji będzie wynosiła 6 m, z każdej strony pozostanie po 2 m do wykorzystania w ramach wyznaczonego w projekcie planu terenu drogowego (o szerokości 10 m). Zgodnie z przepisami minimalna odległość sytuowania budynków od krawędzi jezdni drogi gminnej wynosi 6 m, co oznacza, że warunek ten będzie spełniony w projekcie planu, dla linii zabudowy wyznaczonej w odległości 4m od linii rozgraniczającej drogi.

Uwaga 8.

Data wpływu uwagi – 27.10.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – Parafia Ewangelicko – Augsburgska w Gliwicach, ul. Jagiellońska 19A, 44-100 Gliwice

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 853, obręb Podlesie

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 24MN/U, 9U

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskuję o zmianę przeznaczenia terenu działki na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej na całości działki nr 853, obręb Podlesie, z uwzględnieniem zabudowy budynkami jednorodzinnymi, wielorodzinnymi, bliźniaczymi i szeregowymi.

Jednocześnie informuje, że w przyszłości planuje desakralizację kaplicy położonej na ww. działce, gdyż parafianie zamieszkujący Żerniki i okolice uczęszczają na nabożeństwa do kościoła ewangelickiego przy ul. Jagiellońskiej 19A w Gliwicach.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo uwzględniona

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie miejscowym na przedmiotowym terenie oznaczonym symbolem D1.5/TFK funkcją wiodącą jest kult religijny, funkcją uzupełniającą są grunty zabudowane i zurbanizowane TU – usługi.

W sytuacji kiedy właściciel nieruchomości planuje zakończenie na niej działalności związanej z usługami kultu religijnego, nie ma przeciwwskazań do zmiany przeznaczenia na tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, ponieważ jest to zgodne z kierunkiem rozwoju określonym w studium (I-MNU – tereny mieszkaniowo-usługowe o niskiej intensywności zabudowy). W związku z powyższym cała działka oznaczona zostanie symbolem MN/U – teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej o niskiej intensywności. Dla terenu MN/U przeznaczenie podstawowe to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz usługi nieuciążliwe. Zabudowa jednorodzinna może być realizowana w formie budynków wolno stojących, bliźniaczych i szeregowych. W tej części uwaga zostanie uwzględniona.

Nie zostanie natomiast dopuszczona możliwość realizacji zabudowy wielorodzinnej na przedmiotowym terenie – z uwagi na brak zgodności ze Studium oraz brak takiej zabudowy w sąsiedztwie. W tym zakresie uwaga nieuwzględniona.

Uwaga 9.

Data wpływu uwagi – 30.10.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działki nr 1346/6, 1347/8, obręb Żerniki

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 7ZP

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskuję o zmianę ustaleń dla terenu 7ZP i proponuje:

- 1) do przeznaczenia uzupełniającego wprowadzić – usługi towarzyszące funkcjom sportu i rekreacji: usługi administracji, budynki o charakterze gospodarczym wspomagającym obsługę terenów zieleni;
- 2) intensywność zabudowy – minimalna – 0,2;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 10% powierzchni działki budowlanej, ale nie więcej niż 300 m²;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 7,5 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona

Uzasadnienie:

Przeznaczenie uzupełniające określone w projekcie planu pozwala na realizację wymienionych w uwadze funkcji, o ile będą one związane z usługami sportu i rekreacji. Stwierdzono możliwość dostosowania wartości parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu do wartości wskazanych w uwadze.

Uwaga 10.

Data wpływu uwagi – 02.11.2023 r.

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

- 1) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga –** działka nr 1385, obręb Żerniki
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 13ZNU,
14ZNU, 5WS

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości obejmującej działkę nr 1385, obręb Żerniki pod zabudowę jednorodzinna.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona
Uzasadnienie:

Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową nie może zostać wprowadzone, ponieważ naruszałoby ustalenia studium. W obowiązującym studium działka nr 1385, obręb Żerniki znajduje się na terenie oznaczonym symbolem I-ZNW, co oznacza – tereny zieleni niskiej i wysokiej w ciągach dolin tworzące pasma ekologiczne o dużym znaczeniu przyrodniczo-krajobrazowym oraz na terenie oznaczonym symbolem WC, co oznacza – tereny wód powierzchniowych stojących i płynących.

- 2) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga –** działki nr 513/3, 514/3,
obrub Żerniki Las
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga –
przedmiotowe działki znajdują się poza granicami obszaru objętego projektem planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o rozważenie możliwości przekształcenia dotychczasowego przeznaczenia działek nr 513/3, 514/3 położonych w Gliwicach, obręb Żerniki Las przy ul. Na Łuku na przeznaczenie ich pod zabudowę jednorodzinna.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – bez rozpatrzenia
Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy działek, znajdujących się poza obszarem opracowania projektu planu. Uwaga jest bezprzedmiotowa.

Uwaga 11.

Data wpływu uwagi – 07.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 25, obręb Żerniki Las
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 20MN, 21MN,
24MN, 6ZNU, 11KDD

Treść uwagi: Składający uwagę – dzierżawcy ogródków działkowych zlokalizowanych przy ulicach Kuźnickiej i Żernickiej wnoszą o uwzględnienie w mpzp (miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, zwany dalej mpzp) teraźniejszego charakteru tego miejsca, tj. rezygnację z przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 1.

Uwaga 12.

Data wpływu uwagi – 08.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działki nr 35/2, 35/3,
obręb Podlesie

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 13U, 14U

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o:

- 1) zmianę parametru maksymalnej intensywności zabudowy z 0,6 na 1,0;
- 2) zmianę parametru maksymalnej powierzchni zabudowy działki budowlanej z 35% na 40%.

Wnioskuje aby ww. parametry były zgodne co do wartości maksymalnych z tymi, które zostały przyjęte dla pozostałych jednostek planu o takim samym przeznaczeniu U – wzdłuż ul. Tarnogórskiej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 4.

Uwaga 13.

Data wpływu uwagi – 10.11.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –
osoby fizyczne (43 podpisy osób fizycznych)

I. Składający pismo wnoszą uwagi dotyczące zapisów szczegółowych planu:

- 1) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga –** tereny położone pomiędzy ulicami Paska i Kilara

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 46MN,
47MN

Treść uwagi:

Składający uwagę wnoszą o wprowadzenie dla jednostek 46MN i 47MN następujących zapisów:

- 1) zakaz sytuowania budynków wielorodzinnych i małych domów mieszkalnych. Zakaz budowy budynków szeregowych, szeregowych dwulokalowych, bliźniaczych dwulokalowych;
- 2) zakaz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej powodujących nadmierny hałas takich jak (przepompownie, stacje transformatorowe) oraz elementów infrastruktury powodujących pogorszenie stanu zdrowia mieszkańców – maszty telekomunikacyjne o charakterze ponadlokalnym, zakaz lokalizacji usług wprowadzających pogorszenie jakości powietrza;
- 3) wysokość kalenicy do 8 m (budynki parterowe oraz budynki 2 kondygnacyjne, parter + poddasze użytkowe).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

- 1) na wskazanych w uwadze terenach projekt planu nie przewiduje możliwości realizacji zabudowy wielorodzinnej. W zakresie zaś liczby lokali w zabudowie jednorodzinnej, wprowadzenie zakazu sytuowania dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinny jest niezgodne z obowiązującymi przepisami.
- 2) każda z dzielnic stanowi integralną część miasta Gliwice, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa nie ma możliwości ograniczenia realizacji sieci uzbrojenia tylko i wyłącznie na potrzeby danej dzielnicy bądź lokalnej jednostki;

- 3) 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.

- 2) **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) jak do uwagi nr 5; w zakresie zaś liczby lokali w zabudowie jednorodzinnej, wprowadzenie zakazu sytuowania dwóch lokali mieszkalnych w budynku jednorodzinnym jest niezgodne z obowiązującymi przepisami;
- 2) jak do uwagi nr 13 pkt 1 ppkt 3;
- 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 (jednorodzinną i wielorodzinną) oraz usługową, ale z ograniczeniem: zabudowy wielorodzinnej do małych domów mieszkalnych, zaś usług do usług nieuciążliwych.

- 3) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – teren położony przy ul. Paska
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 12MN/U

Treść uwagi: Składający uwagę proponują dla terenu 12MN/U wprowadzenie zapisów:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) usługi nieuciążliwe w zakresie 20% zamiast 50% jak w treści ogólnej planu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

- 1) obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie wszystkich typów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. W projekcie planu utrzymano dotychczasowe przeznaczenie terenu, ograniczając jednak parametry zabudowy szeregowej – maksymalna łączna szerokość elewacji nie może przekroczyć 36 m.
- 2) obecnie obowiązujący plan miejscowy umożliwia realizację na wskazanym terenie wszystkich usług jako przeznaczenie uzupełniające. W projekcie planu dopuszczono

co prawda realizację usług jako przeznaczenie równorzędne do mieszkaniowego, jednak ograniczono możliwość realizacji usług do usług nieuciążliwych.

- 4) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – teren położony między ul. Paska a ul. Kurpiowską

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1M

Treść uwagi: Składający uwagę:

- 1) proponują wykreślenie zapisu § 25 ust. 1 pkt 1 lit. b zabudowa wielorodzinna i wprowadzenie nowego brzmienia – zakaz budowy budynków wielorodzinnych;
- 2) proponują dla terenu 1M szerokość elewacji frontowej dla budynków szeregowych do 18 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

- 1) jak do uwagi nr 5;
- 2) w obowiązującym planie nie zdefiniowano szerokości elewacji dla budynków w zabudowie szeregowej, natomiast w projekcie planu wprowadzono ograniczenie łącznej szerokości elewacji do 36 m. Zmniejszenie dopuszczalnej szerokości elewacji frontowej budynków szeregowych do 18 m byłoby całkowicie nieracjonalne, gdyż oznaczałoby, że maksymalna szerokość kilku budynków łącznie mogłaby być mniejsza niż w wielu przypadkach pojedynczego budynku wolno stojącego, dla którego nie ma takich ograniczeń.

II. *Składający pismo wnoszą uwagi do zapisów ogólnych planu:*

- 5) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar projektu planu

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar projektu planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 5 ust. 1 proponując brzmienie:

- 1) zakaz lokalizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem:
 - a) infrastruktury technicznej o charakterze koniecznym dla zaspokojenia tylko i wyłącznie dla potrzeb jednostki Żerniki,
 - b) dróg o charakterze lokalnym (wewnętrzne, dojazdowe).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Odniesienie do infrastruktury technicznej analogicznie jak do uwagi nr 13 pkt 1 ppkt 2. W pozostałym zakresie: nie można wskazywać drogi w części graficznej planu, a jednocześnie w części tekstowej zakazywać jej realizacji. Kwestie ewentualnych uciążliwości normuje Prawo budowlane (Dz.U. z 2023 r. poz. 682 z późn. zm.) oraz przepisy szczegółowe.

Na przedmiotowym obszarze planu zlokalizowana jest infrastruktura techniczna o charakterze ponadlokalnym (sieć elektroenergetyczna, sieć gazowa, sieć wodociągowo-kanalizacyjna – przebieg ważniejszych sieci przedstawiono na rysunku projektu planu i stanowi oznaczenie informacyjne) oraz część pasa drogowego drogi krajowej nr 78 (ul. Tarnogórska), a także kilka dróg powiatowych.

- 6) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar projektu planu
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar projektu planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 12 ust. 6 pkt 2 proponując brzmienie: dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii w zakresie zaopatrzenia indywidualnych gospodarstw domowych lub usług, wykluczając równocześnie możliwość powstawania farm fotowoltaicznych wolnostojących oraz farm na istniejących budynkach i budowlach produkujących energię w zakresie większym niż zapotrzebowanie jednostki dla której odnawialne źródło powstaje.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa na użytkach innych niż R I-IV i grunty leśne OZE o mocy do 1 MW może być realizowane niezależnie od ustaleń planu, co oznacza, że w tym zakresie nie mogą być wprowadzane zakazy w planie miejscowym.

- 7) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar projektu planu
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar projektu planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 12 ust. 7 pkt 2 proponując brzmienie: dopuszcza się indywidualne zbiorniki gazu, których lokalizacja sytuowana jest pod ziemią w specjalnych zbiornikach przygotowanych do tego celu.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu nie ma podstaw do ograniczania interesu jednostki poprzez wprowadzenie zakazu korzystania z indywidualnych zbiorników gazu, bądź nakazując ich lokalizowanie tylko pod ziemią.

- 8) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar projektu planu
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar projektu planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 14 proponując brzmienie:
W obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych dopuszcza się lokalizację:
1) zieleni miejskiej (skwerów, punktów informacji turystycznej połączonej ze szlakami turystycznymi);
2) infrastruktury technicznej w zakresie niezbędnym dla danej jednostki;
3) tras rowerowych, zarówno w zakresie infrastruktury drogowej jak również w zakresie jednostek funkcjonalnych;
4) ciągów pieszych, ciągów pieszo-rowerowych nie związanych z infrastrukturą drogową;
5) zakazuje się projektowania ciągów pieszo-jezdnych o szerokości minimalnej 5 m jako dróg wewnętrznych służących dojazdom do posesji mieszkalnych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

1) zgodnie z § 14 projektu uchwały dopuszcza się lokalizację zieleni w obszarze planu nie ograniczając jej zakresu tylko i wyłącznie do zieleni miejskiej.

Zielenią na pewno nie będą punkty informacji turystycznej, a szlaki turystyczne mogą być poprowadzone również drogami, więc nie można ich przypisywać wyłącznie do zieleni;

- 2) jak do uwagi nr 13 pkt 1 ppkt 2;
- 3) i 4) zgodnie z § 14 projektu uchwały dopuszcza się lokalizację tras rowerowych i ciągów pieszych w obszarze planu, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych. Przykładowo dla terenów lasów oznaczonych symbolem ZL obowiązują przepisy odrębne w zakresie lasów, które normują inwestycje na gruntach leśnych;
- 5) kwestię sposobu zapewnienia dostępu do drogi publicznej normuje rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225 z późn. zm.). Zgodnie z § 14 ust. 2 ww. rozporządzenia dopuszcza się „zastosowanie dojścia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem, że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów”. Ustalenia planu nie mogą zakazywać zapewniania dostępu do nieruchomości za pomocą ciągu pieszo-jezdnego, spełniającego wymagania wynikające z przepisów odrębnych.

III. Składający pismo wnoszą uwagi do zapisów dotyczących kształtowania zabudowy:

- 9) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar projektu planu
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga - obszar projektu planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 15 proponując brzmienie:
W obszarze planu ustala się maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami 12 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Projekt planu ustala maksymalną wysokość obiektów budowlanych niebędących budynkami na 30 m. Ustalenie to wprowadzono po analizie istniejącego zagospodarowania. Na przedmiotowym obszarze przebiega sieć średniego napięcia, której słupy mają wysokość: 22 m, 24 m, 26 m, 28 m i 38 m.

- 10) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar projektu planu
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar projektu planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmianę zapisu § 16 proponując brzmienie:
W obszarze planu ustala się:

- 1) maksymalną łączną szerokość elewacji dla zabudowy szeregowej 18 m, przy czym ilość mieszkań jednorodzinnych jedno-lokalowych w ciągu zabudowy nie większa niż 3;
- 2) maksymalną szerokość budynków bliźniaczych jednolokalowych oraz jednorodzinnych dwulokalowych nie większa niż 16 m.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

- 1) jak do uwagi nr 13 pkt 4 ppkt 2; w zakresie zaś liczby lokali w zabudowie szeregowej – wprowadzenie proponowanego zakazu jest niezgodne z obowiązującymi przepisami;

2) analogicznie jak do uwagi nr 13 pkt 4 ppkt 2, w odniesieniu do zabudowy bliźniaczej.

- 11) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – obszar projektu planu
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – obszar projektu planu

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o dodanie do słowniczka pojęcia określającego i uściślającego jasno wysokość zabudowy w zgodności z wysokością budynków, w celu uniknięcia często spotykanych w naszej dzielnicy błędów projektowo – wykonawczych jakimi są:

- 1) zastosowanie nasypów wtórnych;
- 2) mierzenie wysokości budynków od poziomu terenu przez wejściem do budynku z uwzględnieniem poziomu po wykonaniu nasypu a nie od poziomu gruntu rodzimego występującego w terenie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wymienione definicje zawarte są w obowiązujących przepisach, a zgodnie z techniką legislacyjną – w planie nie powiela się przepisów występujących w innych aktach prawnych.

Uwaga 14.

Data wpływu uwagi – 10.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działki nr: 1056, 1058, 1059, 1060, obręb Żerniki

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 11MN/U

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o zmianę:

- 1) wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do poziomu 40%;
- 2) wskaźnika terenu biologicznie czynnego z 65% do wielkości 50% powierzchni działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W projekcie planu dla działki nr 1060, obręb Żerniki podwyższono w stosunku do obowiązującego planu maksymalną powierzchnię zabudowy z 25% do 30%, natomiast powierzchnię biologicznie czynną utrzymano na tym samym poziomie 65%. Dla działek nr: 1056, 1058, 1059, obręb Żerniki utrzymano powierzchnię zabudowy na poziomie 30% i podwyższono w stosunku do obowiązującego planu powierzchnię biologicznie czynną z 60% do 65%.

Stosunkowo niewielka powierzchnia zabudowy przy relatywnie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej na działkach, stanowi o specyfice tego miejsca – unikalnej w skali miasta. Wskazaną zasadę potwierdzają rzeczywiste parametry planistyczne zrealizowanej zabudowy i takie powinny zostać utrzymane, co potwierdza również opinia Rady Dzielnicy Żerniki.

Uwaga 15.**Data wpływu uwagi** – 10.11.2023 r.**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi** – osoba fizyczna**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działka nr 25, obręb Żerniki Las;
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 20MN, 21MN, 24MN, 6ZNU, 11KDD**Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o zachowanie terenu ogrodów działkowych jako terenów zielonych.**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nieuwzględniona**Uzasadnienie:** jak do uwagi nr 1.**Uwaga 16.****Data wpływu uwagi** – 10.11.2023 r.**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi** – osoba fizyczna**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działka nr 5, obręb Podlesie
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 11U**Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o wykreślenie z projektu planu w § 49 ust. 1 treści: „z zastrzeżeniem ust. 2” oraz o wykreślenie ust. 2.

Poniżej przytoczono ustalenia z projektu planu:

1. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 11U, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi nieuciążliwe, z zastrzeżeniem ust. 2.
2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów – dopuszcza się usługi związane z obsługą pojazdów samochodowych tj. usługi: wulkanizacyjne, napraw blacharskich, lakierniczych, obsługi serwisowej, obsługi diagnostycznej, napraw technicznych samochodów.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona**Uzasadnienie:**

Na wyznaczonym w projekcie planu terenie 11U przeznaczonym pod zabudowę usługową, w aktualnie obowiązującym planie miejscowym funkcją wiodącą są tereny przemysłowe pozostałe – warsztaty, rzemiosło produkcyjne, ale jednocześnie zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz funkcja uzupełniająca – usługowa.

Wobec powyższego w projekcie planu zaproponowano dla tego terenu realizację funkcji usługowej, dającej możliwość kontynuacji działalności wykonywanej na tym terenie. Uwzględniając charakter dzielnicy jednocześnie wprowadzona zostanie zmiana umożliwiająca także realizowanie funkcji mieszkaniowej – nawiązując tym samym do sąsiedztwa.

Uwaga 17.**Data wpływu uwagi** – 12.11.2023 r.**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi** – osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2M

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona
Uzasadnienie: jak do uwagi nr 5.

Uwaga 18.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – Makrohouse Development Sp. z o.o., ul. Łowicka 37D, 44-105 Gliwice

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – 619/57, 619/2, 619/3, 619/4, 619/5, obręb Żerniki Las

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 3MN/U

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej z obecnie 50% na 40%, celem umożliwienia zaprojektowania obiektów pasujących do otoczenia z wymaganą liczbą miejsc parkingowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona
Uzasadnienie: jak do uwagi nr 4.

Uwaga 19.

Data wpływu uwagi – 10.11.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – GTB Metropolis Sp. z o.o., Al. Korfantego 141a, 40-154 Katowice

1) **Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – teren położony przy ul. Pomorskiej

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 10M/U

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę parametrów zabudowy:

1) powierzchni zabudowy:

- a) zwiększenie do 45% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
- b) zwiększenie do 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i wielorodzinnej;

2) powierzchni biologicznie czynnej:

- a) zmniejszenie do 30% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i bliźniaczej,
- b) zmniejszenie do 40% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- c) zmniejszenie do 25% dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo uwzględniona
Uzasadnienie:

Projekt planu zakłada jednolite parametry dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, niezależnie od tego jakiego typu jest to zabudowa. Wynika to z faktu, że w ramach jednego terenu nie można ustalać różnych parametrów dla poszczególnych typów zabudowy. W tej części uwaga nieuwzględniona.

Niezależnie od powyższego w projekcie planu, w dostosowaniu do parametrów terenów zlokalizowanych wzdłuż ul. Tarnogórskiej, wprowadzona zostanie zmiana w zakresie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 60% na 40%. W tym zakresie uwaga została uwzględniona.

2) Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – część działki nr 1036, obręb Podlesie

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 34KDD

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o skrócenie odcinka planowanej drogi – 34KDD w taki sposób, że będzie ona stanowiła połączenie z planowaną drogą wewnętrzną – zgodnie z załącznikiem graficznym do uwagi.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Droga oznaczona w projekcie planu symbolem 34KDD jest istotna z uwagi na planową w przyszłości przebudowę węzła al. Jana Nowaka-Jeziorańskiego z ul. Tarnogórską do pełnej koniczyny, co będzie miało wpływ na przebieg ul. Pomorskiej i spowoduje brak jej połączenia z ul. Tarnogórską.

Zgodnie z opinią Zarządu Dróg Miejskich nie ma więc możliwości rezygnacji z fragmentu planowanej drogi publicznej 34KDD.

Uwaga 20.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 990/4, obręb Żerniki

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 45MN

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę kąta nachylenia dachów dwuspadowych lub wielospadowych o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych z przedziału 30°-45° na przedział 25°-45°.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 6 pkt 2.

Uwaga 21.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – osoba fizyczna (15 podpisów osób fizycznych)

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działka nr 25, obręb Żerniki Las

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 20MN, 21MN, 24MN, 6ZNU, 11KDD

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o uwzględnienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego teraźniejszego charakteru miejsca – ogródków działkowych.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 1.

Uwaga 22.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2M

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 5.

Uwaga 23.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi – 13 podpisów osób fizycznych

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – teren położony wzdłuż ul. Szymanowskiego przylegający do ul. Sołtysa

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2M, 59MN, 13ZNU

- 1) **Treść uwagi:** Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu 2M na zabudowę mieszkaniową jednorodziną oraz o wprowadzenie dla tego terenu po zmianie przeznaczenia i dodatkowo dla terenu 59MN następujących ustaleń:
 - 1) zakaz sytuowania budynków wielorodzinnych i małych domów mieszkalnych. Zakaz budowy budynków szeregowych, szeregowych dwulokalowych, bliźniaczych dwulokalowych,
 - 2) zakaz sytuowania urządzeń infrastruktury technicznej powodujących nadmierny hałas takich jak (przepompownie, stacje transformatorowe) oraz elementów infrastruktury powodujących pogorszenie stanu zdrowia mieszkańców – maszty telekomunikacyjne o charakterze ponadlokalnym, zakaz lokalizacji usług wprowadzających pogorszenie jakości powietrza,
 - 3) wysokość kalenicy do 8 m (budynki parterowe oraz budynki 2 kondygnacyjne. Parter + poddasze użytkowe).

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

- 1) jak do uwagi nr 5;

- 2) jak do uwagi nr 13 pkt 1 ppkt 2;
- 3) jak do uwagi nr 13 pkt 1 ppkt 3.

- 2) **Treść uwagi:** Składający uwagę wnoszą o poszerzenie jednostki 59MN o co najmniej 50 m w kierunku wschodnim od granicy działek nr 1396, 1398 do południowej granicy działki nr 1410

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo uwzględniona

Uzasadnienie:

W studium dla przedmiotowego terenu ustalono jako kierunek zagospodarowania terenu U – usługi. Dla terenów U przewidziano jako dopuszczenie możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej, wobec czego uwzględnienie uwagi nie będzie naruszało ustaleń studium. Teren 59MN zostanie poszerzony o ok. 40 m uwzględniając granice ewidencyjne działek nr 1398 i 1404.

Uwaga 24.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –

JBS Nieruchomości Spółka z o.o., ul. Kolejowa 54, 40-606 Katowice

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działki nr: 26/1, 26/5, 26/7, obręb Podlesie

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 12U

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę zapisu w § 50 ust. 3 pkt 3 uchwały na: powierzchnia biologicznie czynna dla ww. działek to 30% powierzchni działki budowlanej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo uwzględniona

Uzasadnienie:

Dla terenu 12U znajdującego się w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Tarnogórskiej, dostosowana zostanie minimalna powierzchnia biologicznie czynna z 50% do 40%, analogicznie jak dla pozostałych terenów zlokalizowanych wzdłuż ul. Tarnogórskiej.

Uwaga 25.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –

osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – tereny dróg dojazdowych

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 19KDD, 20KDD

Treść uwagi: Składająca uwagę pisze, że w projekcie powinien znaleźć się:

- 1) plan przyłączy zabudowań jednorodzinnych do kanalizacji miejskiej – dla ulic: Trzech Króli, Karnawałowa, Jemiołowa – z uwagi na obecny brak takiej infrastruktury i konieczność korzystania z indywidualnych usług wywozu ścieków,
- 2) plan połączenia ulicy Stepowej z ulicami: Trzech Króli, Karnawałowa i Jemiołowa tj. chodniki, nawierzchnia ulic, oświetlenie – z uwagi na obecny brak bezpiecznych warunków przemieszczania się mieszkańców a przede wszystkim dzieci zamieszkujących w tym rejonie,

- 3) plan ustawienia ekranów dźwiękochłonnych wzdłuż odcinka autostrady bursztynowej – z uwagi na obecny, ciągły hałas.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – bez rozpatrzenia

Uzasadnienie:

Uwaga dotyczy kwestii, których plan miejscowy nie reguluje. W związku z powyższym uwaga jest bezprzedmiotowa.

Uwaga 26.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – teren położony przy ul. Śniadeckich

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 51MN

- 1) **Treść uwagi:** Z uwagi na istniejące historyczne, pierwotne wymiary działek (poniżej 16 m) składający uwagę wnosi o przywrócenie w projekcie planu zapisu umożliwiającego zabudowę w granicy działek. W obowiązującym planie taki zapis był ustalony dla terenów TM: „6) *dopuszcza się zabudowę w granicach działek gdy są one wewnętrznymi jednostkami funkcjonalnymi*”. Składający uwagę wnosi o jego przywrócenie.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

Wprowadzenie możliwości zabudowy w granicy działki do ustaleń przedmiotowego planu miejscowego, mogłoby skutkować inwestycjami nadmiernie oddziaływującymi na nieruchomości sąsiednie, a tym samym ograniczeniem możliwości zabudowy np. przez zacienienie, przesłonięcie lub obciążenie pożarowe.

Dzielnica Żerniki położona jest poza terenem śródmiejskim i charakteryzuje się niską intensywnością zagospodarowania, nie ma więc podstaw do wprowadzenia dopuszczenia sytuowania budynków bezpośrednio w granicy działki.

- 2) **Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o wprowadzenie w rozdziale 3 § 6 możliwości montowania na elewacji od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych umożliwiając im uzyskanie maksymalnej sprawności energetycznej. Trudno zmienić położenie budynku, a instalacje fotowoltaiczne instaluje się z reguły od strony południowej, a klimatyzatory od strony północnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie:

W projekcie planu wprowadzono zakaz montowania na elewacjach od strony przestrzeni publicznych klimatyzatorów, paneli fotowoltaicznych i anten, dotyczący budynków znajdujących się w strefie ochrony konserwatorskiej „B” oraz o wartościach zabytkowych, objętych ochroną w planie. Ma to na celu ochronę cennych pod względem architektonicznym budynków. Powyższe wyrażone zostało w opiniach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej i Rady Dzielnicy Żerniki.

- 3) **Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskuje o zniesienie nakazu stosowania określonych materiałów ocieplenia i technik jej wykonania. W przypadku gdy mur obecnie wykonany

jest ze zwykłej cegły, powyższy zapis będzie znacząco wpływał na koszt wykonania powyższej inwestycji.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 6 pkt 1.

4) **Treść uwagi:** Składający uwagę wnioskuję o pozostawienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% zgodnie z obowiązującym planem miejscowym.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 6 pkt 3.

Uwaga 27.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –

Macrocar Szumera, Opałka Sp. Jawna, ul. Łowicka 37C, 44-100 Gliwice

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działki nr 19/7, 20/6, obręb Żerniki Las

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 24MN

Treść uwagi: Składający uwagę wnioskuję by na przedmiotowych działkach utrzymać parametry zbliżone do obowiązujących w obecnym planie:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35%;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 55%;
- 3) współczynnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 4) nachylenie kąta dachu wielospadowego dla budynków mieszkalnych - 25°;
- 5) nachylenie kąta dachu dla garaży – 17°.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – częściowo uwzględniona

Uzasadnienie:

W obowiązującym planie przedmiotowe działki położone są na terenach dla których powierzchnia zabudowy wynosi 30% i 35%, powierzchnia biologicznie czynna 55% i 60% natomiast współczynnik intensywności zabudowy 0,4 i 0,8.

W projekcie planu, dążąc do ujednoczenia parametrów planistycznych w stosunku do obowiązującego planu, maksymalną powierzchnię zabudowy na poziomie 30%, natomiast powierzchnię biologicznie czynną zwiększono do 65%. Maksymalną intensywność zabudowy wyznaczono na poziomie 0,4. Uzasadnienie, jak do uwagi 6 pkt 3 – w tej części uwaga nieuwzględniona.

W odniesieniu do działek 19/7, 20/6, obręb Żerniki Las uznano, biorąc również pod uwagę realizowane pozwolenie na budowę, że w celu utrzymania jednolitego charakteru zespołu zabudowy, należy zmienić przyjętą dla budynków geometrię dachów tj. kąt nachylenia głównych połaci dachowych z 30°-45° na 25°-45°, wyznaczając jednocześnie odrębny teren obejmujący przedmiotowe działki celem dokończenia realizacji zamierzonego przedsięwzięcia. W tej części uwaga uwzględniona.

Uwaga 28.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi –

osoba fizyczna

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – działki nr: 18/1, 20/3, 619/56, obręb Żerniki Las

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 3MN/U

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o uwzględnienie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej – 40%.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – uwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 4.

Uwaga 29.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2M

Treść uwagi: Składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 5.

Uwaga 30.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2M

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 5.

Uwaga 31.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2M

Treść uwagi: Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 5.

Uwaga 32.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2M

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 5.

Uwaga 33.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki
Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2M

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 5.

Uwaga 34.

Data wpływu uwagi – 13.11.2023 r.

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

Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1376/3, część 1384/2, część 1386, 1387/1, 1387/2, 1387/3, 1387/4, 1387/5, 1388, 1389, część 1392, 1393/3, 1393/1, część 1394, część 1396, część 1398, część 1406, część 1408, część 1410, obręb Żerniki

Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 2M

Treść uwagi: Składająca uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu dla obszaru określonego jako 2M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej na teren 58MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi – nieuwzględniona

Uzasadnienie: jak do uwagi nr 5.

Zastępca Prezydenta Miasta Gliwice

Aleksandra Wysocka

Dokument podpisany kwalifikowanym podpisem elektronicznym