

Złącznik do Zarządzenia Nr 6/21 Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny z dnia 8.01.2021 r.

**WYKAZ UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO W DNIACH OD 12.11.2020 r. DO 11.12.2020 r.
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**Wykaz dotyczy projektu:
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka - Leszczyny
obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębienko**

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (opis sprawy)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga.	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy i Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1	16.11.2020	Osoba fizyczna	Prosimy o odwołanie działki 369/38 lub o przekwalifikowanie na działkę budowlaną, bądź inną z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.	369/38	2R1		X	Uzasadnienie do uwagi zgodnie z uzasadnieniem do zarządzenia
2	20.11.2020	Osoba fizyczna	Proszę aby działka o numerze 982/9 nie była przeznaczona na produkcję tylko żeby można było zabudować ją domem jednorodzinny z budynkami gospodarczymi. A więc wnioskuję aby teren ten był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. W związku z III wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębienko, składam uwagę o następującej treści: Dotyczy działek: 250/13; 251/13; 252/13; 412/13 położonych w miejscowości Czerwionka-Leszczyny przy ul. Kosynierów. Treść uwagi: 1. W §16, ust. 1 lit. 1b) po słowach „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna” wnoszę o dodanie sformułowania „i wielorodzinna” 2. W §16, ust. 2 lit. 5a) wnoszę o zmianę dopuszczonej wysokości budynków do 5 kondygnacji nadziemnych 3. W §16, ust. 2 lit. 5c) wnoszę o zmianę dopuszczonej wysokości pozostałych obiektów budowlanych do nie więcej niż 16m. 4. W §16, ust. 2 lit. 6) wnoszę o wykreślenie sformułowania „stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku” lub zmianę zakresu dopuszczalnego nachylenia połaci od 2° do 45° 5. W §16, ust. 2 lit. 10) wnoszę o wykreślenie całości zapisu o zakazie lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym.	982/9	2PU			X
3	9.12.2020	Osoba fizyczna	W związku z III wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębienko, składam uwagę o następującej treści: Dotyczy działek: 250/13; 251/13; 252/13; 412/13 położonych w miejscowości Czerwionka-Leszczyny przy ul. Kosynierów. Treść uwagi: 1. W §16, ust. 1 lit. 1b) po słowach „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna” wnoszę o dodanie sformułowania „i wielorodzinna” 2. W §16, ust. 2 lit. 5a) wnoszę o zmianę dopuszczonej wysokości budynków do 5 kondygnacji nadziemnych 3. W §16, ust. 2 lit. 5c) wnoszę o zmianę dopuszczonej wysokości pozostałych obiektów budowlanych do nie więcej niż 16m. 4. W §16, ust. 2 lit. 6) wnoszę o wykreślenie sformułowania „stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku” lub zmianę zakresu dopuszczalnego nachylenia połaci od 2° do 45° 5. W §16, ust. 2 lit. 10) wnoszę o wykreślenie całości zapisu o zakazie lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym.	250/13; 251/13; 252/13; 412/13	7UMN			X

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (opis sprawy)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga.	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy i Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
4	9.12.2020	Osoba fizyczna	<p>W związku z III wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębienko, składam uwagę o następującej treści:</p> <p>Dotyczy działek: 180/18; 247/18; 980/19; 269/19; 273/22; 275/22; 277/25; 280/24 położonych w miejscowości Czerwonka-Leszczyny przy ul. Koszyńców.</p> <p>Treść uwagi:</p> <ol style="list-style-type: none"> W §18, ust. 1, lit. 1a) po słowach „obiekty produkcyjne” wnoszę o dodanie sformułowania „obiekty przemysłowe i magazynowe, zbiorniki przemysłowe”. W §18, ust. 1, lit. 1c) po słowach „składy” wnoszę o dodanie sformułowania „place składowe i postojowe”. W §18, ust. 1, lit. 1e) po słowach „handel hurtowy” wnoszę o dodanie sformułowania „i detaliczny”. W §18, ust. 1, lit. 2) wnoszę o dopisanie poz. g) o treści: „zabudowa mieszkaniowa i zamieszkiwania zbiorowego uzupełniająca przeznaczenie podstawowe”. W §18, ust. 1, lit. 2) wnoszę o dopisanie poz. h) o treści: „inne budynki użyteczności publicznej uzupełniające przeznaczenie podstawowe”. Wnoszę o korektę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU (przy granicy z terenem oznaczonym w planie symbolem 4KDD) zgodnie z załącznikiem graficznym. Projektowany w planie przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy koliduje z trwającą aktualnie realizacją inwestycji! 	180/18; 247/18; 980/19; 269/19; 273/22; 275/22; 277/25; 280/24	1PU	X w części	X w części	

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (opis sprawy)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga.	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy i Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
1			<p>budowy obiektu produkcyjno – magazynowego.</p> <p>7. W §18, ust. 2, lit. 2) wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 75%.</p> <p>8. W §18, ust. 2, lit. 3) wnoszę o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 10%.</p> <p>9. W §18, ust. 2, lit. 4a) wnoszę o zmianę minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 0,2.</p> <p>10. W §18, ust. 2, lit. 4b) wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 1,5</p> <p>11. W §18, ust. 2, lit. 5a) wnoszę o zmianę wysokości budynków na nie więcej niż 18m</p> <p>12. W §18, ust. 2, lit., lit 6 po słowach „dwuspadowy” wnoszę o dodanie sformułowania „lub jednospadowy</p> <p>13. W §18, ust. 2, lit. 1) wnoszę o zmianę minimalnej wielkości powierzchni działki na 1000m²</p> <p>14. W §30, ust 2 lit 4) wnoszę o zmianę minimalnych wymiarów placu do zawracania na 20,0x20,0m</p>	703/176	1PU 1ZI	X w części	X w części	
5	5.	Osoba fizyczna	<p>Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu dla części działki 703/176. W obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część przedmiotowej działki oznaczona jest symbolem PU (teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej), a część działki jako ZI (teren zieleni izolacyjnej. Wnoszę o zmianę części działki oznaczonej jako ZI na przeznaczenie o symbolu PU, tak aby cała działka obejmowała obszar o przeznaczeniu PU. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się w części o przeznaczeniu PU1 (lokalne strefy aktywności gospodarczej), a częściowo o przeznaczeniu KL.1/2-II (teren dróg i ulic powiatowych i gminnych). Natomiast w Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren działki ujęty jest częściowo w obszarze DG (nowych działalności gospodarczych) a częściowo w obszarze R1(rolnicze z zabudową). Projektowane rozwiązanie obejmujące objęcie części działki w terenie ZI (zieleni</p>					

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (opis sprawy)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga.	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy i Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi	
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona		
1	2	3	4	5	6	7	8	11	
			izolacyjnej) znacznie ogranicza możliwość wykorzystania tej części terenu oraz obniża jej wartość w porównaniu do przeznaczenia tego terenu w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.						
6	28.12.2020	Osoba fizyczna	Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje zmiany przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany mimo iż działka posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę. Na działce znajduje się również budynek gospodarczy i została pobrana opłata za zmianę przeznaczenia gruntu Dotyczy: uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czemionka –Leszczyny obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko. W związku z wysłuchaniem propozycji zagospodarowania przestrzennego w dniu 7 grudnia br. podczas zdalnej prezentacji niniejszym zgłaszamy następujące uwagi i propozycje: 1. Rozpatrzenie naszego wniosku o wykonanie czwartego zjazdu z ronda w Dębieńsku jako dojazdu do strefy przemysłowej 1PU. 2. Przeprowadzenie analizy zwiększenia się ruchu samochodowego w tym rejonie po zagospodarowanie terenu 1PU i jego wpływu na komunikację samochodową w rejonie: rondo w Dębieńsku do tunelu pod autostradą A1. Po zapoznaniu się z planem wykonania dojazdu do strefy 1PU wzdłuż ulicy Jesionka w kierunku do autostrady A1 z przykrością stwierdzamy, że nikt nie wziął pod uwagę obecnego korkowania się tego odcinka w godzinach szczytu. Zwracamy uwagę, że zagospodarowanie strefy jakakolwiek działalnością spowoduje ogromne zwiększenie ruchu samochodów ciężarowych i dostawczych. Dodatkowo zostaną w strefie zatrudnieni pracownicy, którzy będą także korzystać z dojazdu. Te czynniki spowodują dodatkowe zwiększenie ruchu o kilkadziesiąt samochodów na tym samym odcinku. Zwiększenie ruchu związane z zatrudnieniem zmiannym dodatkowo obciążą komunikację. Ponadto zatrudnieniem są dwa lewoskręty przy tunelu pod A1 (skręt z ul. Jesionka do 1 PU i 2PU oddalone zaledwie o ok. 150-200m od ronda. Sugestia Pana projektanta, żeby wykonać tam trzeci pas ruchu jest mało realna ze względu na to, że lewoskręty znajdują się bezpośrednio przy tunelu autostrady, a poszerzenie tego tunelu wydaje się nierealne	1720/19	R2		X		
7	28.12.2020	Osoby fizyczne (uwaga zbiorowa podpisana przez 7 osób)		Układ komunikacyjny w okolicy ronda				X	

Lp.	Data wpływu	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi (opis sprawy)	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga.	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Gminy i Miasta w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	11
			<p>Skoro obecnie w godzinach szczytu tworzą się kilkusetmetrowe zatory to dołożenie do tego odcinka ul. Jesionka kolejnych kilkuset samochodów w godzinach szczytu będzie miało bardzo niekorzystny wpływ na komunikację w całej dzielnicy Dębieńsko. W związku z powyższym zgłaszamy konieczność wykonania czwartego zjazdu z ronda jako głównego dojazdu do strefy 1PU. Wykonanie takiego zjazdu ułatwi i rozładuje maksymalnie ruch powstały z wszystkich kierunków dojazdu do ronda a następnie do strefy 1PU. Takie rozwiązanie jest najbardziej korzystne naszym zdaniem dla wszystkich mieszkańców naszej Dzielnicy i nie wpływa w żaden sposób na trudności zgłaszane przez mieszkańców ulic Odrodzenia, Partyzantów i Środkowa.</p> <p>Być może przedstawiona przez nas propozycja jest droższa ale z pewnością w przyszłości okaże się lepszym rozwiązaniem i wpłynie korzystnie na mieszkańców okolicznych miejscowości oraz pozwoli uniknąć wielu problemów.</p> <p>Przedstawione powyżej argumenty uważamy za bardzo ważne i istotne dla wszystkich mieszkańców naszej Dzielnicy i prosimy o ustosunkowanie się pisemnie do nich</p>					

**Burmistrz
Gminy i Miasta
Czerwionka-Leszczyń
Mieszkaniniszewski**

.....
Burmistrz Gminy i Miasta
Czerwionka - Leszczyń

UZASADNIENIE

do zarządzenia Nr 6/21 Burmistrza Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny z dnia 8 stycznia 2021 r.

Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.):

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębiesko wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Urzędu Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, Al. Św. Barbary 6, pok. Nr 1, po uprzednim telefonicznym (32 429 59 91) lub za pośrednictwem poczty elektronicznej (pp@czewionka-leszczyny.pl) uzgodnieniu terminu oraz na stronie internetowej <http://www.bip.czewionka-leszczyny.pl/> w zakładce: Menu Podmiotowe /Informacje urzędu/ Planowanie przestrzenne /Plany na etapie opracowania/ Plan dla części terenu górniczego "Dębiesko 1" w obrębach Czuchów i Dębiesko w dniach od 12 listopada 2020 r. do 11 grudnia 2020 r.
2. O wyłożeniu projektu planu miejscowego ogłoszono w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy i Miasta oraz na tablicy ogłoszeń;
3. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny, obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębiesko odbyła się zgodnie z wcześniejszymi podanymi i ogłoszonymi informacjami w dniu 7 grudnia 2020 roku o godz. 16.00. Zgodnie z art. 8d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), w związku z twójącym stanem epidemii i związanych z nim ograniczeniami, nakazami i nakazami w przemieszczaniu się i gromadzeniu dyskusja publiczna, miała charakter zdalny i odbyła się za pośrednictwem platformy ZOOM, która umożliwiła zabicranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag wszystkim zainteresowanym;
4. W ustawowym terminie dotyczącym wyłożenia projektu planu wraz z prognozą do publicznego wglądu zostały złożone pisma zawierające uwagi wyszczególnione w załączniku do zarządzenia;
5. Burmistrz Gminy i Miasta jako organ sporządzający plan miejscowy zobowiązany jest rozpatrzyć uwagi. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu oraz prognozy upłynął w dniu 28 grudnia 2020 r.

Kryteria oceny wniesionych uwag:

Rozpatrując wniesioną uwagę do projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.), przyjęto sposób rozpatrzenia, polegający na analizie i ocenie, przede wszystkim czy:

- 1) lokalizacja przedmiotu uwagi dotyczy obszaru planu,
- 2) uwaga obejmuje zagadnienia, które mieszczą się w zakresie przedmiotu planu miejscowego lub prognozy, w tym czy jest zgodna z przepisami określającymi zakres planu lub prognozy oraz innymi przepisami prawa,
- 3) uwaga jest zgodna z polityką przestrzenną gminy, w szczególności w zakresie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- 4) uwzględnienie uwagi:
 - a) wpływa na zmianę podstawowych założeń przyjętych w projekcie planu w zakresie ustalonego przeznaczenia terenu oraz, sposobu jego zagospodarowania i kształtowania w nim zabudowy,

- b) ingeruje w zagadnienia będące w kompetencji instytucji i organów, których stanowisko zostało potwierdzone w procedurze sporządzenia planu w momencie uzyskanych uzgodnień i opinii;
- c) może naruszać interes osób trzecich, w szczególności w zakresie nieruchomości sąsiadujących,
- d) nie koliduje z wymogami związanymi z ochroną środowiska i krajobrazu,
- e) wpływa na skutki finansowe uchwalenia planu.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Burmistrz Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny rozpatrzył uwagi, w następujący sposób:

1) Uwaga nr 1 o treści: Prosimy o odrobinie działki 369/38 lub o przekwalifikowanie na działkę budowlaną, bądź inną z możliwością zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Zgodnie z obowiązującym planem działki objęte uwagami stanowią grunty rolne (R1). Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny” przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013 r. znajduje się w obszarze określonym w Studium jako D1R1 tj. tereny rolnicze z zabudową, dla których ustalono następujące przeznaczenie: uprawy polowe, łąki pastwiska i sady, zachowanie i modernizacja istniejącej zabudowy oraz możliwość realizacji zabudowy uzupełniającej i na zasadzie ustalenia ogólnego UO.2 (tj. utrzymanie terenów budowlanych z obowiązującego planu), możliwość realizacji nowej zabudowy zagrodowej i agroturystycznej, możliwość lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wyłączone w formie uzupełnienia zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej. Przedmiotowa nieruchomość znajduje się w terenie na którym dopuszczono realizację zabudowę zagrodową, co ma na celu zapewnienie możliwości rozwojowych istniejącej zabudowy i jest kontynuacją rozwiązań planistycznych z obowiązującego planu. Przeznaczenie nieruchomości wprost pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej byłoby naruszeniem ustaleń studium, gdyż nie jest to uzupełnienie istniejącej zabudowy, a wprowadzenie nowej funkcji.

2) Uwaga nr 2 o treści: Proszę aby działka o numerze 982/9 nie była przeznaczona na produkcję tylko żeby można było zabudować ją domem jednorodzinnym z budynkami gospodarczymi. A więc wnioskuję aby teren ten był przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.

Uzasadnienie:

Działka objęta uwagą, zgodnie z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny” przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013 r. znajduje się w całości w obszarze określonym w Studium jako DG - nowych działek gospodarczych. Wprowadzenie zabudowy usługowo-mieszkaniowej zapewni zatem rozwój nowej działalności gospodarczej, a także modernizację, rozbudowę istniejącej zabudowy a także da możliwość realizacji nowej zabudowy. Działka objęta uwagą powstała w wyniku wydzielenia odrębnej nieruchomości z działki 404/9.

Zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny przyjęty uchwałą nr IX/78/2002 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 26 września 2002 r. część działki położona jest w obszarze oznaczonym Symbolem R, część działki znajduje się pod projektowaną drogą KL1/2 a pozostała niewielka część w ramach terenu PU1. W projekcie planu zrezygnowano z przebiegającej przez nieruchomość drogi publicznej wyznaczonej w obowiązującym planie. Ponadto ze względu na kontynuację istniejącej zabudowy na działce 129/9 uwzględnienie uwagi jest zasadne.

3) Uwaga nr 3 o treści: *W związku z III wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębienko, składam uwagę o następującej treści: Dotyczy działek: 250/13, 251/13, 252/13, 412/13 położonych w miejscowości Czerwionka-Leszczyny przy ul. Koszyńców.*

Treść uwagi:

1. W §16, ust. 1 lit. 1b) po słowach „zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna” wnoszę o dodanie sformułowania „i wielorodzinna”
2. W §16, ust. 2 lit. 5a) wnoszę o zmianę dopuszczonej wysokości budynków do 5 kondygnacji nadziemnych
3. W §16, ust. 2 lit. 5c) wnoszę o zmianę dopuszczonej wysokości pozostałych obiektów budowlanych do nie więcej niż 16m,
4. W §16, ust. 2 lit. 6) wnoszę o wykreślenie sformułowania „stanowiącego nie więcej niż 20% łącznej powierzchni dachu danego budynku” lub zmianę zakresu dopuszczalnego nachylenia połaci od 2° do 45°.
5. W §16, ust. 2 lit. 10) wnoszę o wykreślenie całości zapisu o zakazie lokalizacji zabudowy w układzie szeregowym.
6. W §16, ust. 2 lit. 11) wnoszę o dopisanie poz. c) o treści „dla zabudowy szeregowej 250m²”
7. W §16, ust. 3 lit. 1) wnoszę o dopisanie poz. c) o treści „dla zabudowy szeregowej 250m²”
8. W §16 ust. 3, lit 2) wnoszę o dopisanie poz. c) o treści „dla zabudowy szeregowej 6m”.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Wyznaczone w projekcie planu miejscowego tereny ZUMN, o których mowa w uwadze zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwionka-Leszczyny” przyjętym uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXI/V/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce-Leszczynach z dnia 25 października 2013 r. winny być przeznaczone pod zabudowę produkcyjno-usługową, gdyż znajdują się w terenach DG, tj. działalności gospodarczej. Biorąc pod uwagę ustalenia obowiązującego planu oraz Studium przeznaczono teren ten pod tereny usługowo-mieszkaniowe, aby był możliwy zarówno rozwój działalności gospodarczej, jak i utrzymanie z możliwością rozbudowy, istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oraz zmiana parametrów wskazanych w uwadze byłaby sprzeczna z zapisami obowiązującego Studium. Z kolei wprowadzenie zabudowy szeregowej, jako intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej również byłoby kolidujące z intencją dążenia do przekształcenia terenu w obszar o dominującej funkcji usługowej, w której zabudowa mieszkaniowa traci na znaczeniu ze względu na niekorzystne warunki lokalizacyjne takie jak uciążliwość układu komunikacyjnego oraz terenów produkcyjno-usługowych.

4) Uwaga nr 4 o treści: W związku z III wyłożeniem do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko, składam uwagę o następującej treści: Dotyczy działek: 180/18; 247/18; 980/19; 269/19; 273/22; 275/22; 277/25; 280/24 położonych w miejscowości Czerwonka-Leszczyny przy ul. Kosynierów.

Treść uwagi:

1. W §18, ust. 1, lit. la) po słowach „obiekty produkcyjne” wnoszę o dodanie sformułowania „obiekty przemysłowe i magazynowe, zbiorniki przemysłowe”.
2. W §18, ust. 1, lit. 1c) po słowach „składowe” wnoszę o dodanie sformułowania „plac składowe i postojowe”.
3. W §18, ust. 1, lit. 1 e) po słowach „handel hurtowy” wnoszę o dodanie sformułowania „i detaliczny”.
4. W §18, ust. 1, lit. 2) wnoszę o dopisanie poz. g) o treści „zabudowa mieszkaniowa i zamieszkiwania zbiorowego uzupełniająca przeznaczenie podstawowe”.
5. W §18, ust. 1, lit. 2) wnoszę o dopisanie poz. h) o treści „inne budynki użyteczności publicznej uzupełniające przeznaczenie podstawowe”.
6. Wnoszę o korektę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy zlokalizowanej wzdłuż wschodniej granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PU (przy granicy z terenem oznaczonym w planie symbolem 4KDD) zgodnie z załącznikiem graficznym. Projektowany w planie przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy koliduje z trwającą aktualnie realizacją inwestycji budowy obiektu produkcyjno — magazynowego.
7. W §18, ust. 2, lit. 2) wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika powierzchni zabudowy na 75%.
8. W §18, ust. 2, lit. 3) wnoszę o zmianę minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej na 10%.
9. W §18, ust. 2, lit. 4a) wnoszę o zmianę minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 0,2.
10. W §18, ust. 2, lit. 4b) wnoszę o zmianę maksymalnego wskaźnika intensywności zabudowy na 1,5
11. W §18, ust. 2, lit. 5a) wnoszę o zmianę wysokości budynków na nie więcej niż 18 m.
12. W §18, ust. 2, lit., lit 6 po słowach „dwuspadowy” wnoszę o dodanie sformułowania „lub jednospadowy.
13. W §18, ust. 2, lit. 1) wnoszę o zmianę minimalnej wielkości powierzchni działki na 1000m².
14. W §30, ust 2 lit 4) wnoszę o zmianę minimalnych wymiarów placu do zawracania na 20,0x20,0m

Rozstrzygnięcie: Uwzględnia się uwagę nr 4 w zakresie pkt. 3, 6, 7, 9

Uzasadnienie:

Przedmiotem projektu planu są tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, a w projekcie planu wskazano jako przeznaczenie dopuszczalne tereny zabudowy usługowej obejmującej między innymi usługi konsumpcyjne, zatem proponuje się wprowadzenie do definicji usług konsumpcyjnych również handlu detalicznego o pow. sprzedaży poniżej 2000m².

Uwzględnienie uwagi w zakresie pkt 6 tj. korekty linii zabudowy jest zgodne z odległością lokalizacji budynków od dróg, a zatem uwagę uwzględnia się w tym zakresie.

Uwzględnienie pkt. 7 tj. podniesienie wskaźnika powierzchni zabudowy do 75% jest zgodne ze Studium i jest uzasadnione przy przeznaczeniu terenów pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Uwzględnienie uwagi w zakresie pkt. 9 tj. obniżenia minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy stanowi poprawę możliwości zagospodarowania terenu i jest zgodne z obowiązującym Studium.

Propozycja–nie uwzględnia się uwagi nr 4 w zakresie pkt. 1, 2, 4, 5, 8, 10, 11, 12, 13, 14

Uzasadnienie:

Zaproponowane w pkt 1 i 2 uwagi zapisy wynikają wprost z definicji podstawowego przeznaczenia terenu określonego jako „Teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej”, stad też w §18 ust. 1 wskazano, że przeznaczenie podstawowe stanowią szeroko rozumiane obiekty produkcyjne, bazy, składy, magazyny. Obiekty przemysłowe i magazynowe, a także zbiorniki przemysłowe stanowią elementy tworzące zabudowę produkcyjną podobnie jak place składowe i postojowe są elementem składów.

Wprowadzenie zabudowy zamieszkania zbiorowego, o której mowa w pkt. 4, jako szeroko pojętej było by sprzeczne z zapisami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, gdyż wówczas na terenach produkcyjnych mogły by powstawać zarówno hotele dla pracowników, jak i hotele, motele, domy wycieczkowe, a także internaty, domy studenckie, budynki koszarowe, czy nawet budynki zakwaterowania na terenie zakładu karnego, aresztu śledczego, czy poprawczego.

Inne budynki użyteczności publicznej, o których mowa w pkt. 5 to również pojęcie szerokie i mało precyzyjne, dlatego w projekcie planu wskazano wprost, że przeznaczenie podstawowe mogą stanowić również obiekty wchodzące w skład zabudowy usługowej obejmującej usługi konsumpcyjne, administracyjno-biurowe, turystyczne, a także handlu hurtowego, co należy uznać za wystarczające i zgodne z zapisami Studium.

W zakresie pkt. 8 tj. obniżenia wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 10% nie uwzględnia się uwagi, gdyż w wyłożonym projekcie do publicznego wglądu został on już obniżony zgodnie z zapisami Studium o 10% wskaźnika wynikającego z ustaleń Studium tj. wynosi on w projekcie 13,5%, które obliczono, jako 15% ustalonych w Studium pomniejszych o 0,1*15% (por. Zapisy Studium pkt UO.6.)

W zakresie pkt 10 tj. podniesienia wskaźnika intensywności zabudowy na 1,5 nie uwzględnia się uwagi, gdyż było by to naruszenie ustaleń obowiązującego Studium, zgodnie z którym dopuszcza się podniesienie wskaźnika intensywności o 10%, co zostało już uczynione, stad w projekcie maksymalną intensywność określono jako 1,32, która wynika powyższego założenia tj. 1,2 (maksymalna intensywność określona w Studium) powiększonego o 10% tj. 1,2*0,1.

W zakresie pkt 11. nie uwzględnia się uwagi, gdyż zgodnie z obowiązującym Studium maksymalna wysokość obiektów na tym terenie to 16,0 m, przy czym dopuszcza się obiekty wyższe jeżeli wymaga tego technologia prowadzonej działalności gospodarczej. W projekcie planu zastosowano zapis ogólny zgodnie z którym podniesiono wysokość budynków o 10%, stad też maksymalna wysokość to 17,6 m. W przypadku uwagi brak jest odniesienia do konkretnego rodzaju działalności, która uzasadniała by zastosowanie odstępstwa i wskazania jeszcze wyższej powierzchni zabudowy.

W zakresie pkt 12 nie uwzględnia się uwagi gdyż plan dopuszcza możliwość realizacji dachu płaskiego, a ten również z definicji może stanowić dach jednopadowy zrealizowany w formie stropodachu.

W zakresie pkt 13 nie uwzględnia się uwagi ponieważ pozostawienie minimalnej powierzchni działki jako 3000 m², jest uzasadnione dla dopuszczonej projektem planu zabudowy. Wynika to z położenia terenów produkcyjno-usługowych w bezpośrednim sąsiedztwie węzła autostrady A1, co sprzyjać powinno realizacji zwartych zakładów produkcyjno-usługowych, a nie małych obiektów na niewielkich działkach.

W zakresie pkt 14 nie uwzględnia się uwagi, ponieważ wyznaczony plac do zawracania 12,5 x 18,0 m odnosi się do terenów wyznaczonych w liniach drogi publicznej KDD, a jednocześnie możliwe jest wykonanie go w większym rozmiarze wraz z terenami PU dla których przeznaczenie dopuszczalne to dojazd dojeżdża. Wyznaczenie jeszcze większego placu do zawracania wiązało by się z dodatkowym kosztem wykupienia przez gminę nieruchomości na cel publiczny.

5) **Uwaga nr 5 o treści:** Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu dla części działki 703/176. W obecnym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego część przedmiotowej działki oznaczona jest symbolem PU (teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej), a część działki jako ZI (teren zieleni izolacyjnej). Wnoszę o zmianę części działki oznaczonej jako ZI na przeznaczenie o symbolu PU, tak aby cała działka obejmowała obszar o przeznaczeniu PU. W obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego przedmiotowa działka znajduje się w części o przeznaczeniu PU1 (lokalne strefy aktywności gospodarczej), a częściowo o przeznaczeniu KL1/2-II (teren dróg i ulic powiatowych i gminnych). Natomiast w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego teren działki ujęty jest częściowo w obszarze DG (nowych działalności gospodarczych) a częściowo w obszarze R1 (rolnicze z zabudową). Projektowane rozwiązanie obejmujące objęcie części działki w terenie ZI (zieleni izolacyjnej) znacznie ogranicza możliwość wykorzystania tej części terenu oraz obniża jej wartość w porównaniu do przeznaczenia tego terenu w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego oraz Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Uwzględnia się uwagę poprzez zmianę przeznaczenie z terenu oznaczonego symbolem ZI (zieleni izolacyjna) na teren oznaczony symbolem PU (teren obiektów produkcyjnych (...)) w zakresie w jakim jest to zgodne z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona w części.

Uzasadnienie:

Wyznaczone w projekcie planu tereny 1ZI wyznaczono w oparciu o obowiązujące „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwonka–Leszczyń” przyjętego uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwionce–Leszczynach z dnia 25 października 2013 r., a także w oparciu o ustalenia obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z którym część działki objęta wnioskiem przeznaczona jest pod zieleni izolacyjną oraz tereny dróg publicznych. W związku ze zmianą projektowanego układu komunikacyjnego spowodowanym brakiem możliwości realizacji pięci komunikacyjnej w poprzek autostrady A1 zrezygnowano z terenów dróg publicznych na rzecz terenów zieleni izolacyjnej, oddzielającej akustycznie i wizualnie istniejącą zabudowę mieszkaniową od terenów produkcyjno-usługowych. Zwraca się uwagę, że nieruchomości położone pod drogami publicznymi (prawa do nich) nie są przedmiotem obrotu na rynku nieruchomości sensu stricto, gdyż są to tereny przeznaczone na realizację celu publicznego i stronami transakcji są właściciele nieruchomości oraz organy samorządu terytorialnego lub zarządcy dróg. Transakcje tego typu nie mają zatem charakteru rynkowego. W przypadku, o którym mowa w uwadze gmina rezygnuje z tej możliwości, a zatem brak jest podstaw do roszczeń. W przypadku gdyby gmina wywłaszczyła przedmiotową część nieruchomości, a następnie niezrealizowała celu publicznego, na żądanie wywłaszczonego zobowiązana byłaby do zwrotu wywłaszczonej nieruchomości, a wywłaszczony do zwrotu odszkodowania. Jednocześnie nieruchomości wywłaszczona pod drogę nie może być użyta na inny cel niż w decyzji o wywłaszczeniu. Stąd też właściwym dla części nieruchomości było przeznaczenie jej pod zieleni izolacyjną zgodnie z obowiązującym planem i Studium.

6) **Uwaga nr 6 o treści:** Wyżej wymieniony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje zmiany przeznaczenia gruntu z rolnego na budowlany mimo iż działka posiada pełne uzbrojenie w infrastrukturę. Na działce znajduje się również budynek gospodarczy i została pobrana opłata za zmianę przeznaczenia gruntu

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

Działka objęta uwagą zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwonka–Leszczyń” przyjętym uchwałą Nr L/590/10 Rady Miejskiej w Czerwonie–Leszczynach z dnia 28 maja 2010 r. wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą Nr XXXIV/458/13 Rady Miejskiej w Czerwonie–Leszczynach z dnia 25 października 2013 r. położona jest w terenach rolnych, dla których przewiduje się możliwość zabudowy. Przedmiotem planu nie jest rozstrzygnięcie zasad na jakich powstał budynek gospodarczy o którym mowa w uwadze. Zgodnie z przepisami prawa projekt planu nie może naruszać ustaleń obowiązującego Studium tym samym dla działki możliwe jest wyznaczenie terenów zabudowy zagrodowej lub rolnych z dopuszczeniem zabudowy.

7) Uwaga nr 7 o treści: *Dotyczy: uwagi do planu zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Czerwonka —Leszczyń obejmującego obszar w rejonie ulic Odrodzenia, Jesionka i Grabowej w obrębie Dębieńsko.*

W związku z wysłuchaniem propozycji zagospodarowania przestrzennego w dniu 7 grudnia br. podczas zdalnej prezentacji niniejszym zgłaszamy następujące uwagi i propozycje:

*1. Rozpatrzenie naszego wniosku o wykonanie czwartego zjazdu z ronda w Dębieńsku jako dojazdu do strefy przemysłowej 1PU.
2. Przeprowadzenie analizy zwiększenia się ruchu samochodowego w tym rejonie po zagospodarowanie terenu 1PU i jego wpływu na komunikację samochodową w rejonie: rondo w Dębieńsku do tunelu pod autostradą A1.*

Po zapoznaniu się z planem wykonania dojazdu do strefy 1PU wzdłuż ulicy Jesionka w kierunku do autostrady A1 z przykrością stwierdzamy, że nikt nie wziął pod uwagę obecnego korkowania się tego odcinka w godzinach szczytu.

Zwracamy uwagę, że zagospodarowanie strefy jakąkolwiek działalnością spowoduje ogromne zwiększenie ruchu samochodów ciężarowych i dostawczych. Dodatkowo zostaną w strefie zatrudnieni pracownicy, którzy będą także korzystali z dojazdu. Te czynniki spowodują dodatkowe zwiększenie ruchu o kilkadziesiąt samochodów na tym małym odcinku. Zwiększenie ruchu związane z zatrudnieniem zmianowym dodatkowo obciążą komunikację. Ponadto utrudnieniem są dwa lewoskręty przy tunelu pod A1 (skręt z ul. Jesionka do 1 PU i 2PU oddalone zaledwie o ok. 150-200m od ronda. Sugestia Pana projektanta, żeby wykonać tam trzeci pas ruchu jest mało realna ze względu na to, że lewoskręty znajdują się bezpośrednio przy tunelu autostrady, a poszerzenie tego tunelu wydaje się nierealne

Skoro obecnie w godzinach szczytu tworzą się kilkusetmetrowe zatory to dołożenie do tego odcinka ul. Jesionka kolejnych kilkuset samochodów w godzinach szczytu będzie miało bardzo niekorzystny wpływ na komunikację w całej dzielnicy Dębieńsko.

W związku z powyższym zgłaszamy konieczność wykonania czwartego zjazdu z ronda jako głównego dojazdu do strefy 1PU. Wykonanie takiego zjazdu ułatwi i rozładuje maksymalnie ruch powstały z wszystkich kierunków dojazdu do ronda a następnie do strefy 1PU. Takie rozwiązanie jest najbardziej korzystne naszym zdaniem dla wszystkich mieszkańców naszej Dzielnicy i nie wpływa w żaden sposób na trudności zgłaszane przez mieszkańców ulic Odrodzenia, Partyzantów i Środkowa.

Być może przedstawiona przez nas propozycja jest droższa ale z pewnością w przyszłości okaże się lepszym rozwiązaniem i wpłynie korzystnie na mieszkańców okolicznych miejscowości oraz pozwoli uniknąć wielu problemów.

Przedstawione powyżej argumenty uważamy za bardzo ważne i istotne dla wszystkich mieszkańców naszej Dzielnicy i prosimy o ustosunkowanie się pisemnie do nich.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.

Uzasadnienie:

W wyłożonym po raz 2 do publicznego wglądu projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przedstawiono układ komunikacyjny oparty o 4 wloty do ronda, jednak w wyniku rozpatrzenia uwag dotyczących takiego rozwiązania zaproponowano układ komunikacyjny w obecnym kształcie. Obciążenie ulicy Kosynierów dodatkowym ruchem byłoby niekorzystne ze względu na istniejącą zabudowę mieszkaniową, która znalazła by się pomiędzy nadal ruchliwą ul. Jesionka, a dociąoną ruchem ul. Kosynierów. Zaproponowane rozwiązanie układu komunikacyjnego zostało zaopiniowane zarówno przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad jak i ZDİSK jako możliwe do realizacji i stanowiące kompromis w odniesieniu do dwóch poprzednio zaproponowanych rozwiązań. Jednocześnie przyjęte w planie rozwiązanie związane z projektowanymi terenami produkcyjno-usługowymi nie jest nowym rozwiązaniem, gdyż w obowiązującym od 2002 roku miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego tereny te również przeznaczono pod taki charakter działalności. Stąd też w Studium cały teren w okolicy ronda przewidywany jest pod tereny DG tj. nowych działalności gospodarczych.

W odniesieniu do analizy możliwości zwiększenia ruchu samochodowego należy zaznaczyć, że nie jest ona elementem miejscowego planu. Plan stwarza pewne możliwości zagospodarowania terenu, a określenie ewentualnych zmian w obciążeniu układu komunikacyjnego możliwe jest dopiero na etapie konkretnych inwestycji tj. w przypadku znanych rozwiązań.