

UM.178067.2024

**Zarządzenie nr PM- 9428 /2024**  
**Prezydenta Miasta Gliwice**  
**z dnia 7 MARCA 2024 r.**

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – 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 2023r. poz. 977 z późn. zm.)

zarządza się, co następuje:

§ 1. Uwagi wniesione do projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – 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*

**WYKAZ UWAG  
WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU  
PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Wykaz dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej – Etap I. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 12 stycznia 2024 r. do 2 lutego 2024 r. Termin wnoszenia uwag dotyczących projektu planu określony w ogłoszeniu upłynął w dniu 16 lutego 2024 r. W w/w terminie zostały złożone uwagi wyszczególnione w poniższym wykazie.

**Uwaga 1.**

**Data wpływu uwagi** – 24.01.2024 r.

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

**1.1 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – teren 5 MW-U

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 5MW-U

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości 120-140m dla terenu 5MW-U.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

**Uzasadnienie:**

Wyznaczenie zabudowy o wysokości do 140m na terenie 5MW-U nie jest możliwe ze względu na ograniczenia wysokości zabudowy wynikające z odległości terenu od lotniska. Ponadto wysokość zabudowy do 100m w projekcie planu została dopuszczona jako kontynuacja wysokości dopuszczonej w obowiązującym planie miejscowym na sąsiadującym terenie.

**1.2 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – tereny 2MW-U i 4MW-U

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 2MW-U, 4MW-U

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o zwiększenie wysokości zabudowy do wysokości 25-30m dla terenów o symbolach 2MW-U i 4MW-U wraz z dopuszczeniem dominant wysokościowych,

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – częściowo uwzględniona

**Uzasadnienie:**

W wyłożonym projekcie planu założono utrzymanie charakterystycznej dla tego terenu wysokości 12m, jednak ze względu na to, że budynki nie zostały objęte ochroną w planie jako obiekty zabytkowe, dopuszczona zostanie na tym terenie wysokość 16m. Dla terenu 4MW-U utrzymana zostanie wysokość 16m. Budynki przy ul. Piwnej 3, 5, 7, 9, 11, 13 zostały objęte ochroną planistyczną, ustalony został dla nich zakaz nadbudowy, z tego względu wysokość zabudowy na terenie 4MW-U, który stanowi kontynuację pierzei ul. Piwnej nie zostanie zwiększona.

**1.3 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – działki nr 266/2, nr 267, nr 268 obr. Centrum

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 2MW-U

**Treść uwagi:** Składający uwagę kwestionuje przebieg linii zabudowy wzdłuż ul. Piwnej na ww. działkach, ponieważ w tym miejscu pierzeja zostanie przerwana i widoczne będą ślepe ściany szczytowe budynków na sąsiednich działkach.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

**Uzasadnienie:**

Przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy został wyznaczony z wycofaniem w stosunku do ul. Piwnej ze względu na ochronę cennego ciągu zieleni oznaczonego graficznie w projekcie planu. W obszarze opracowania planu występuje mało zieleni wysokiej, dlatego wycofano linię zabudowy w celu maksymalnej ochrony istniejącego ciągu zieleni. Wrysowanie linii zabudowy wzdłuż ul. Piwnej pozwoliło by na usunięcie ww. drzew. Drzewa te w chwili obecnej uzupełniają pierzeję ulicy tak, że nie odczuwa się braku ciągłości zabudowy od strony ulicy, nie dominują także ślepe ściany szczytowe budynków na sąsiednich działkach. Projekt planu miejscowego ustala nakaz zachowania i ochrony tej zieleni z dopuszczeniem wycinki tylko ze względu na zły stan fitosanitarny lub powodujący zagrożenie bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz pod warunkiem uzupełnienia taką samą liczbą drzew. Zapisy projektu planu gwarantują ewentualne uzupełnienie zieleni, która zamyka pierzeję ul. Piwnej

**1.4 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** – teren 1KOG-KOP

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 1KOG-KOP

**Treść uwagi:** Składający uwagę kwestionuje prawidłowość wyznaczenia terenu 1KOG-KOP oraz wyznaczenie linii zabudowy równoległe do linii kolejowej i wnosi o przeznaczenie części działki nr 245 obr. Centrum na rogu ul. Piwnej i linii kolejowej na teren MW-U, z dopuszczeniem zabudowy o wysokości 60 m

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** –nie uwzględniona

**Uzasadnienie:**

Plan dopuszcza na tym terenie możliwość realizacji garaży, parkingów i usług w parterach. Na działce tej projektowany jest aktualnie przez ZDM parking naziemny. Wprowadzenie na tym terenie innych funkcji, w tym mieszkaniowych jest bezzasadne.

**Uwaga 2.**

**Data wpływu uwagi** – 08.02.2024 r.

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

**Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** działki nr 140 i 141 (dawniej 48/5 i 48/6) obr. Centrum

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 1KP i 1ZP

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia nieruchomości pod teren MW-U.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

**Uzasadnienie:**

Działka nr 140 obręb Centrum, w projekcie planu przeznaczona została pod zieleni urządzoną, działka 141 obręb Centrum, w projekcie planu przeznaczona została pod zieleni urządzoną oraz teren komunikacji pieszo-rowerowej, który najkrótszą drogą w linii prostej będzie łączyć obszar od ul. Piwnej do dworca PKP. W obecnie obowiązującym planie część przeznaczona pod ciąg pieszo-rowerowy opisana jest symbolem 011 KDD 1/2 co oznacza tereny dróg dojazdowych.

### **Uwaga 3.**

**Data wpływu uwagi** – 16.02.2024 r.

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

#### **1.1 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** teren 5MW-U

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –5MW-U

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o wprowadzenie wskaźnika minimum 20% powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 5 MW-U

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

##### **Uzasadnienie:**

Dla przedmiotowego terenu w obowiązującym planie miejscowym wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynosi min. 10%, ta sama wartość została wyznaczona jako minimalna w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice. Dopuszczenie w projekcie planu wskaźnika minimum 15% jest więc wzrostem w stosunku do obowiązujących zapisów planu, jest też realnym parametrem jaki na działce położonej w centrum można uzyskać. Obecnie na gruncie brak jest powierzchni biologicznie czynnej, a projektowany wskaźnik 15% oznacza realną poprawę tej przestrzeni.

#### **1.2 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** teren 5MW-U

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –5MW-U

**Treść uwagi:** Składający wnosi o wprowadzenie maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 65%.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

##### **Uzasadnienie:**

W projekcie mpzp został ustalony minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działek budowlanych. Oznacza to, że pozostała powierzchnia działek budowlanych może zostać przeznaczona pod zabudowę kubaturową oraz pod niezbędne dojścia i dojazdy (niebędące powierzchnią biologicznie czynną). Przyjęcie takiej formy ustaleń planu wynika z obowiązujących przepisów, na podstawie których projekt planu miejscowego jest opracowywany. W §4 pkt. 7) rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) wskazano jakie zasady, parametry i wskaźniki projekt planu powinien zawierać, odsyłając do art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Artykuł ten w brzmieniu, które obowiązuje dla przedmiotowej procedury, zgodnie z przepisami przejściowymi, nie zawiera wymogu określenia w planie miejscowym wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Parametr ten wylicza się jednak, zgodnie z powyższym, poprzez odjęcie od 100% minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

#### **1.3 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** teren 5MW-U

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –5MW-U

**Treść uwagi:** Składający wnosi o wprowadzenie w projekcie planu wymogu opracowania szczegółowego studium komunikacyjnego i parkingowego, przed

wydaniem pozwoleń na budowę na terenie jednostki MW-U przede wszystkim w kwestii włączenia ruchu z parkingów w jednostce w układ komunikacyjny miasta.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z aktualnym orzecznictwem sądów administracyjnych i rozstrzygnięciami organu nadzoru niedopuszczalne jest zamieszczanie w treści planu przepisów uzależniających podejmowanie czynności od przyszłych uzgodnień i na warunkach określonych przez inne organy w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym. Takie wymogi są wówczas niedookreślone, odsyłają do odrębnych i nie przewidzianych prawem procedur, mają charakter warunkowy i uzależniają realizację ustaleń planu od przyszłych uzgodnień i warunków bliżej nieokreślonego podmiotu.

**Uwaga 4.**

**Data wpływu uwagi** – 16.02.2024 r.

**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi** – Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Piwnej 1/ pl. Piastów 6

**1.1 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** cały obszar planu

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – strefa zabudowy śródmiejskiej

**Treść uwagi:** Składający uwagę kwestionuje objęcie obszaru planu strefą zabudowy śródmiejskiej z możliwością realizacji obiektów o wysokości 100m, która doprowadzi do załamania układu komunikacyjnego w okolicy pl. Piastów oraz wpłynie na przesłanianie zabudowy istniejącej projektowanymi budynkami.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

**Uzasadnienie:**

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 23) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar projektu planu miejscowego położony jest w ścisłym centrum miasta, które charakteryzuje się zintensyfikowaną zabudową z wysokim wskaźnikiem powierzchni zabudowy i niewielką ilością lub nawet brakiem powierzchni biologicznie czynnych, spełnia więc wymogi zawarte w definicji zabudowy śródmiejskiej. Wprowadzenie w planie miejscowym strefy zabudowy śródmiejskiej pozwoli na bardziej optymalne zagospodarowanie tej trudnej, ale jednocześnie bardzo cennej przestrzeni co będzie zachęcało do uzupełniania zabudowy. Ze względu na specyfikę terenu i jego położenie w centrum miasta należy dążyć do jego zagospodarowania zabudową wysoką, co pozwoli na wygospodarowanie przestrzeni ogólnodostępnych w tym powierzchni biologicznie czynnych oraz wpłynie na uporządkowanie istniejącej, chaotycznej przestrzeni. Dopuszczenie wysokości zabudowy do 100m, zapewni rozwój terenu „wzwyż” a nie „wszerz”, a przez to, da możliwość zachowania historycznego obiektu, który znajduje się w dziedzińcu, a dotychczas nie był objęty ochroną w planie.

Rozbudowany układ drogowy w rejonie pl. Piastów został zaprojektowany w taki sposób, aby zapewnić maksymalną płynność oraz bezpieczeństwo w ruchu drogowym, również w aspekcie przyszłego zagospodarowania terenów. W projekcie planu zmniejszono wskaźniki dotyczące miejsc postojowych ze względu na sąsiedztwo

dworca PKP i centrum przesiadkowego jako bezpośrednie wskazanie do wykorzystania transportu publicznego w celach komunikacji.

### **1.2 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** działka nr 255/2 obr. Centrum **Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 5MW-U

**Treść uwagi:** Składający uwagę kwestionuje dopuszczenie przebudowy lub nadbudowy do 20m. budynku przy ul. Piwna 1B położonego w pierzei, ponieważ nadbudowa spowoduje ograniczenie doświetlenia mieszkania położonego na poddaszu w budynku sąsiadującym.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

**Uzasadnienie:**

Ustalenia aktualnie obowiązującego planu dopuszczają dla budynków położonych na terenie 10UM ich nadbudowę do wysokości 24m, również zapisy ochrony konserwatorskiej na tym terenie nie zakazują nadbudowy ww. budynków w tym budynku przy ul. Piwna 1 B. Dopuszczona jest dla nich zarówno rozbudowa, przebudowa, jak również nadbudowa (§ 12 ust. 1 pkt. 5) lit. a). Dopuszczenie w projekcie planu nadbudowy budynku przy ul. Piwna 1B do wysokości 20 m jest ograniczeniem wysokości dopuszczalnej nadbudowy w stosunku do planu obowiązującego. Dopuszczona nadbudowa będzie jednak wówczas nawiązywała wysokością do zabudowy sąsiedniej, a jednocześnie umożliwi zagospodarowanie przestrzeni poddasza budynku zgodnie z zapisami projektu planu. Projekt planu miejscowego zakazuje wykonywania nowych otworów okiennych na elewacji frontowej tak więc doświetlenie poddasza (obecnie nieużytkowego) będzie możliwe w ramach nowej kubatury.

Składający uwagę, który sam już dokonał adaptacji poddasza, w sposób ograniczający możliwość zagospodarowania nieruchomości sąsiedniej, oczekuje wprowadzenia w projekcie planu zapisów ograniczających użytkowanie w pełni budynku przy ul. Piwna 1B.

### **1.3 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** cały obszar planu **Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – cały obszar planu

**Treść uwagi:** Składający uwagę kwestionuje rozwiązania planu dotyczące miejsc postojowych, w szczególności §15 ust. 2 „*dla budynków, o wartościach zabytkowych, objętych ochroną w planie dopuszcza się rezygnację ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych*” oraz §15 ust. 5 „*dla terenu 5MW-U dopuszcza się możliwość bilansowania stanowisk postojowych na działkach sąsiednich pod warunkiem, że działki te będą usytuowane w odległości nie większej niż 350 m od terenu 5MW-U*”

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

**Uzasadnienie:**

Wprowadzenie w projekcie planu zapisów dopuszczających rezygnację ze stanowisk postojowych dla samochodów osobowych dla budynków, o wartościach zabytkowych, objętych ochroną w planie ma umożliwić adaptowanie powierzchni w tych budynkach na nowe cele bez konieczności np. budowy w ich podziemiach kondygnacji parkingów. Takie rozwiązania w przypadku niektórych nieruchomości, zabudowanych w 100 % byłyby jedyną alternatywą.

Niezależnie od powyższego w projekcie planu dopuszczono możliwość bilansowania miejsc postojowych dla terenu 5MW-U w odległości nie większej niż 350 m od terenu 5MW-U. Zapis ten jest również istotny dla składającego uwagę, gdyż budynek którego

jest użytkownikiem położony jest na działce odpowiadającej obrysowi budynku. Nie ma więc dla niego możliwości wygospodarowania miejsc postojowych w ramach nieruchomości.

#### **1.4 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga 1KDG**

##### **Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga – 1KDG**

**Treść uwagi:** Składający uwagę kwestionuje zapis §10 ust. 1 „ustala się powiązanie komunikacyjne obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę główną (KDG) – ul. Na Piasku” ponieważ nigdy nie powstanie droga łącznik ul Dworcowej z ul. Na Piasku wobec czego zapis jest „martwy”.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

##### **Uzasadnienie:**

Rezerwa drogowa obecna jest w dokumentach planistycznych od 1979 roku. Utrzymanie tej rezerwy w projekcie planu stanowi potwierdzenie woli realizacji połączenia. Ewentualna budowa połączenia drogowego zdeterminowana jest dostępnością środków na jego realizację.

#### **1.5 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga cały obszar planu**

##### **Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga –prognoza oddziaływania na środowisko**

**Treść uwagi:** Składający uwagę kwestionuje projekt planu w świetle zapisów „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Gliwice dla obszaru położonego w rejonie ulic Piwnej i Okopowej”, z której wynika, że rozwój terenów mieszkaniowych w obszarze planu spowoduje przekroczenie dopuszczalnych wartości dotyczących emisji hałasu, pyłu i innych substancji szkodliwych związanych z ruchem drogowym i kolejowym

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

##### **Uzasadnienie:**

Obszar projektu planu zlokalizowany jest w ścisłym centrum miasta, z czym wiążą się określone uciążliwości (np. niewielka powierzchnia terenów zielonych, wysoka intensywność zabudowy, duży ruch samochodowy, hałas itd.), które będą występowały także w przypadku braku realizacji zapisów projektu planu miejscowego. Ponadto, obowiązujący obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego również przewiduje na przedmiotowym terenie możliwość wprowadzenia nowej zabudowy usługowej i mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą, w tym miejscami postojowymi. Jednocześnie, prognoza oddziaływania na środowisko jednoznacznie stwierdza, że "W wyniku realizacji ustaleń projektu planu jakość środowiska nie powinna ulec niekorzystnym przekształceniom o charakterze znaczącym. Dopuszczone w projekcie kategorie przeznaczenia i funkcji terenów wykluczają możliwość realizacji inwestycji i obiektów mogących w sposób jednoznacznie negatywny wpłynąć na środowisko życia i zdrowie mieszkańców".

Wskazano tylko wyrwane z kontekstu zapisy prognozy: „Uciążliwości związane z funkcjonowaniem terenów komunikacyjnych obejmować będą przede wszystkim emisje hałasu, pyłu i innych substancji szkodliwych związanych z ruchem drogowym i kolejowym.” Natomiast nie podano, że POS w dalszych zapisach wskazuje że „w zapisach planu zawarto ustalenia zmniejszające negatywny wpływ przedmiotowych terenów na środowisko”.

## **Uwaga 5.**

**Data wpływu uwagi** – 16.02.2024 r.

**Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi** –  
Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. Piwnej 1/ pl. Piastów 6

### **1.1 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** cały obszar planu

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – strefa  
zabudowy śródmiejskiej

**Treść uwagi:** Składający uwagę kwestionuje objęcie obszaru planu strefą zabudowy śródmiejskiej z możliwością realizacji obiektów o wysokości 100m, która wpłynie na ograniczenie nasłonecznienia zabudowy istniejącej projektowanymi budynkami, a prace budowlane prowadzone w ramach nowej inwestycji wpłyną na bezpieczeństwo konstrukcji istniejących budynków.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

#### **Uzasadnienie:**

Zgodnie z definicją zawartą w art. 2 pkt 23) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) przez obszar zabudowy śródmiejskiej należy rozumieć położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Obszar projektu planu miejscowego położony jest w ścisłym centrum miasta, które charakteryzuje się zintensyfikowaną zabudową z wysokim wskaźnikiem powierzchni zabudowy i niewielką ilością lub nawet brakiem powierzchni biologicznie czynnych, spełnia więc wymogi zawarte w definicji zabudowy śródmiejskiej. Wprowadzenie w planie miejscowym strefy zabudowy śródmiejskiej pozwoli na bardziej optymalne zagospodarowanie tej trudnej, ale jednocześnie bardzo cennej przestrzeni co będzie zachęcało do uzupełniania zabudowy. Ze względu na specyfikę terenu i jego położenie w centrum miasta należy dążyć do jego zagospodarowania zabudową wysoką, co pozwoli na wygospodarowanie przestrzeni ogólnodostępnych w tym powierzchni biologicznie czynnych oraz wpłynie na uporządkowanie istniejącej, chaotycznej przestrzeni. Zapisy w obecnie obowiązującym planie dają możliwość realizacji niższej ale rozlewającej się zabudowy ograniczającej nasłonecznienie przez dużą powierzchnię zabudowy, dopuszczenie zabudowy do wysokości 100m, zapewni możliwość realizacji budynków „wzwyż” ograniczając powierzchnię zabudowy na działce. Każda nowa realizacja, nawet w strefie zabudowy śródmiejskiej podlega przepisom prawa, które reguluje kwestie nasłonecznienia i bezpieczeństwa konstrukcji budynków projektowanych jak i istniejących.

### **1.2 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** teren 5MW-U

**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –5MW-U

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o ograniczenie wysokości zabudowy na terenie 5MW-U do wysokości 12m i 16m analogicznie jak w przypadku sąsiadujących terenów

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona

#### **Uzasadnienie:**

Obszar projektu planu miejscowego położony jest w ścisłym centrum miasta, które charakteryzuje się zintensyfikowaną zabudową z wysokim wskaźnikiem powierzchni

zabudowy i niewielką ilością lub nawet brakiem powierzchni biologicznie czynnych co przesądziło o wprowadzeniu w planie miejscowym strefy zabudowy śródmiejskiej oraz dopuszczeniu zabudowy o wysokości do 100 m na terenie 5MW-U.

**1.3 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** cały obszar planu  
**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** –układ komunikacyjny

**Treść uwagi:** Składający uwagę kwestionuje rozwiązania dotyczące układu komunikacyjnego w projekcie planu

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – nie uwzględniona  
**Uzasadnienie:**

Rozbudowany układ drogowy w rejonie pl. Piastów został zaprojektowany w taki sposób aby zapewnić maksymalną płynność oraz bezpieczeństwo w ruchu drogowym, również w aspekcie przyszłego zagospodarowania terenów. W projekcie planu zmniejszono wskaźniki dotyczące miejsc postojowych ze względu na sąsiedztwo dworca PKP i centrum przesiadkowego jako bezpośrednie wskazanie do wykorzystania transportu publicznego w celach komunikacji.

**Uwaga 6.**

**Data wpływu uwagi** – 23.01.2024 r., za pomocą platformy partycypacyjnej

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

**1.1 Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga** działka nr 142, obr. Centrum  
**Ustalenie projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga** – 3MW-U, 1KP

**Treść uwagi:** Składający uwagę wnosi o zastąpienie istniejących budynków nowym budynkiem usługowym lub przeznaczenie terenu pod parking lub zieleń.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwagi** – w części bezprzedmiotowa, w części nieuwzględniona

**Uzasadnienie:**

Uwzględniona bez konieczności wprowadzania zmian w zakresie możliwości realizacji funkcji usługowej. Zapisy projektu planu umożliwiają zmianę sposobu użytkowania budynku z funkcji mieszkaniowej na usługową, ale nie mogą nakazywać rozbiórki obiektów i zastąpienia ich nowymi obiektami.

W części dotyczącej przeznaczenia pod parking oraz zieleń uwaga została nieuwzględniona. W projekcie planu dla ww. działki wprowadzono przeznaczenie MW-U zgodnie ze złożonym wnioskiem o zmianę planu.