

**Projekt**

z dnia 26 września 2022 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ MIKOŁOWA**

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), oraz art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), oraz w związku z art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 22 lipca 2022 r. o usprawnieniu procesu inwestycyjnego Centralnego Portu Komunikacyjnego (Dz. U. z 2022 r. poz. 1846) i z uchwałą Nr XIII/311/2015 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gronie, na wniosek Burmistrza Mikołowa,

**Rada Miejska Mikołowa**

po stwierdzeniu, że projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, przyjętego uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14 grudnia 1999 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/766/2013 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr XXXVII/721/2017 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 19 grudnia 2017 r., oraz uchwałą Nr XLII/774/2018 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 24 kwietnia 2018 r.

**uchwała**

**miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie**

**Rozdział 1.**

**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Na miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie, zwany dalej „planem”, składają się ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały wraz z następującymi załącznikami:

- 1) załącznik nr 1 – Rysunek planu, stanowiący część graficzną ustaleń planu wykonany na kopii mapy zasadniczej, w skali 1:2000;
- 2) załącznik nr 2 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie.

**§ 2. 1.** Plan obejmuje obszar w granicach określonych na rysunku planu.

2. Treść niniejszej uchwały zawarta jest w następujących rozdziałach:

- 1) Ustalenia ogólne;
- 2) Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem;
- 3) Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) Ustalenia końcowe.

3. W planie nie określa się, gdyż nie występują przesłanki do ustalenia:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne ustaleń planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu;
- 5) granice archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej;
- 6) strefa ochronna obejmująca osuwiska wraz z 20 metrową strefą ochronną - z zakazem zabudowy;
- 7) strefa ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej - Curie;
- 8) strefa ochrony ujęcia wody podziemnej St-1;
- 9) strefa zieleni izolacyjnej;
- 10) tereny wraz z symbolem cyfrowo - literowym dotyczące przeznaczenia terenu:
  - **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - **MNU** - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług,
  - **MN/U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług,
  - **RM** – tereny zabudowy zagrodowej,
  - **RO** – teren upraw ogrodnich,
  - **U** – tereny zabudowy usługowej,
  - **UO** - teren zabudowy usługowej oświaty,
  - **KS/U** - teren stacji paliw i zabudowy usługowej,
  - **PU** – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej,
  - **R** – tereny rolnicze,
  - **ZD** - tereny rodzinnych ogrodów działkowych,
  - **ZP** – teren zieleni parkowej,
  - **ZE** - tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych,
  - **ZI** – teren zieleni izolacyjnej,
  - **Z** – tereny zieleni,

- **ZL** – tereny lasu,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych,
- **WZ** - teren infrastruktury technicznej z zakresu urządzeń zaopatrzenia w wodę,
- **KDGP** - teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”,
- **KDG** - teren drogi publicznej klasy „główna”,
- **KDZ** - tereny dróg publicznych klasy „zbiorcza”,
- **KDL** - tereny dróg publicznych klasy „lokalna”,
- **KDD** – tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **KX** - teren ciągu pieszego i pieszo-rowerowego.

2. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne elementów przyjętych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) granica administracyjna miasta Mikołowa;
- 2) ujęcie wody podziemnej Gronie;
- 3) granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych „Gronie”;
- 4) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Gronie”;
- 5) ujęcie wody podziemnej Sabina;
- 6) granica terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych „Sabina”;
- 7) granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Sabina”;
- 8) ujęcie wody podziemnej St-1;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) osuwiska;
- 11) tereny zagrożone ruchami masowymi;
- 12) granice złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Mikołów”;
- 13) granice złoża metanu pokładów węgla „Murcki” (głębokie);
- 14) granice złoża węgla kamiennego „Bolesław Śmiały”;
- 15) granice złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Murcki”.

3. Rysunek planu zawiera oznaczenia graficzne informacyjne elementów nie będących ustaleniami planu:

- 1) granice i numery działek ewidencyjnych;
- 2) budynek ujęty w wykazie obiektów wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;
- 3) elementy układu komunikacyjnego poza obszarem opracowania;
- 4) obejmujące cały obszar planu: zasięg oddziaływania radaru meteorologicznego;
- 5) istniejąca infrastruktura techniczna:
  - a) sieci wodociągowe magistralne,
  - b) napowietrzna linia elektroenergetyczna WN 110kV,
  - c) sieci wodociągowe,

- d) sieci kanalizacyjne,
- e) sieci gazowe,
- f) sieci elektroenergetyczne (pozostałe),
- g) sieci telekomunikacyjne.

§ 4. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o nachyleniu głównych połąci dachowych nie większym niż  $12^{\circ}$ , niezależnie od układu głównych połąci dachowych, w tym dachy pogrążone z zastrzeżeniem ustaleń §24 niniejszej uchwały;
- 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć otwarte, porośnięte roślinnością pokrycie dachu;
- 3) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, o której mowa w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **elementach systemu identyfikacji miejskiej** – należy przez to rozumieć tablice i urządzenia wraz z konstrukcją nośną podające: lokalizację na planie miasta - budynków, obiektów, ulic i osiedli itp.; podające informacje o wartościach i znaczeniu kulturowym budynków, obiektów, miejsc i ich patronów, itp.; obiekty małej architektury (np. słupy informacyjno – ogłoszeniowe) wykorzystywane przez władze miasta do promocji miasta i informowania mieszkańców o ważnych dla miasta wydarzeniach; przy czym zapis ten nie dotyczy znaków i sygnałów drogowych;
- 5) **elementach wyposażenia miejskiego** – należy przez to rozumieć elementy zagospodarowania przestrzeni publicznych, takie jak: siedziska, ławki, zegary uliczne, wiaty, latarnie, lampy oświetleniowe, stojaki rowerowe, pergole, bariery uliczne, słupki i ograniczniki parkowania na chodnikach, donice oraz elementy systemu identyfikacji miejskiej;
- 6) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i związane z nimi obiekty służące w szczególności do: zaopatrzenia w wodę, ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, odprowadzania i podczyszczania ścieków, usuwania odpadów, telekomunikacji, radiokomunikacji i radiolokacji, a także inne przewody i urządzenia służące zaspokajaniu potrzeb bytowych użytkowników nieruchomości;
- 7) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **mikroinstalacja odnawialnych źródeł energii** - należy przez to rozumieć mikroinstalacje, o których mowa w ustawie z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą część terenu, w obrębie którego możliwe jest wznoszenie nadziemnych części budynków, przy czym linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, balkonów, wykuszy, loggii, o wysięgu nie przekraczającym 1,5 m, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami do budynków, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji, schodów prowadzących do budynków, pochylni dla osób ze szczególnymi potrzebami i innych podobnych elementów budynków, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu, a także dociepleń budynków istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 10) **nieuciążliwej produkcji** - należy przez to rozumieć działalność produkcyjną, która nie stwarza zagrożenia dla życia ludzi, w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii, która nie jest szkodliwa dla zdrowia ludzi;

- 11) **nieuciążliwych usługach wbudowanych** – należy przez to rozumieć lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni ustalonej przez przepisy ustawy Prawo budowlane, w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: zdrowia - gabinety lekarskie, nauki i oświaty, kultury – pracownie artystyczne i galerie, wolnych zawodów, biur księgowych, podatkowych i obsługi biznesu, usługi rzemieślnicze, drobne usługi tj. fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, gabinety weterynaryjne, usługi obsługi turystyki;
- 12) **osobach ze szczególnymi potrzebami** - należy przez to rozumieć osoby, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 13) **obszarze planu** – należy przez to rozumieć obszar objęty granicami planu;
- 14) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu z pominięciem obiektów budowlanych i jego części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp, daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 16) **przestrzeni publicznej** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny dróg oraz teren zieleni parkowej, o którym mowa w §28 niniejszej uchwały;
- 17) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które zajmuje co najmniej 51% powierzchni całkowitych wszystkich istniejących i projektowanych obiektów budowlanych w granicach poszczególnych działek budowlanych, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, co najmniej 51% powierzchni działki w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 18) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć ustalony planem, uzupełniający przeznaczenie podstawowe sposób zagospodarowania i zabudowy powierzchni działki budowlanej – stanowiący nie więcej niż 49% powierzchni działki budowlanej, a w przypadku terenów nieprzeznaczonych w planie pod zabudowę, nie więcej niż 49% powierzchni działki w granicach terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 19) **terenie** - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem cyfrowo-literowym służącym identyfikacji ustaleń w tekście planu;
- 20) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu działki budowlanej; wyrażony w procentach;
- 21) **wysokości budynków** - należy przez to rozumieć wysokość, o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 22) **wysokości obiektów budowlanych** – należy przez to rozumieć wysokość obiektów, o których mowa w ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo Budowlane, z wyłączeniem wysokości budynków, mierzoną od średniego poziomu terenu na styku z obiektem budowlanym do najwyższej położonej części stanowiącej element tego obiektu;
- 23) **zabudowie chronionej przed hałasem** - należy przez to rozumieć zabudowę zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem hoteli i moteli, a także budynki realizowane na terenach zabudowy, dla której przepisy wykonawcze do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,

określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w tym: budynki mieszkalne, szpitale, domy opieki społecznej, budynki przeznaczone na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, budynki mieszkalno - usługowe;

24) **zabudowie istniejącej** - należy przez to rozumieć:

- a) zabudowę o przeznaczeniu i gabarytach istniejących na obszarze planu na dzień uchwalenia planu,
- b) ostateczne decyzje o pozwoleniu na budowę i zgłoszenia obowiązujące na obszarze planu na dzień uchwalenia planu;

25) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć usługi realizowane w oparciu o budynki użyteczności publicznej oraz budynki zamieszkania zbiorowego, o których mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także budynki w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: wolnych zawodów, biur księgowych, podatkowych i obsługi biznesu, usługi rzemieślnicze, drobne usługi tj. fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, gabinety weterynaryjne, z ograniczeniami wynikającymi z ustaleń niniejszej uchwały i o ile ustalenia szczegółowe w rozdziale 3 nie stanowią inaczej. W tak zdefiniowanej zabudowie usługowej nie dopuszcza się: zabudowy usług handlu, usług obsługi pojazdów, stacji paliw, usług lakierniczych, usług blacharskich;

26) **zabudowie usług handlu** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup> o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej. W tak zdefiniowanej zabudowie usług handlu nie dopuszcza się: stacji paliw, sprzedaży maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych;

27) **zabudowie usług handlu hurtowego** - należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na sprzedaż towarów sprzedawcom detalicznym, użytkownikom przemysłowym, handlowym, profesjonalnym, korporacjom, instytucjom, lub innym hurtownikom, agentom i pośrednikom prowadzącym działalność handlową, polegającą na zakupie i następnie odsprzedaży;

28) **zabudowie usług obsługi pojazdów** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na działalność z zakresu diagnostyki, obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych, myjni samochodowe. W tak zdefiniowanej zabudowie usług obsługi pojazdów nie dopuszcza się stacji paliw, usług lakierniczych, usług blacharskich;

29) **zabudowie usług publicznych** - należy przez to rozumieć budynki w których prowadzone są usługi publiczne w zakresie: administracji publicznej, oświaty, szkolnictwa wyższego, nauki, kultury, kultu religijnego, wychowania, opieki zdrowotnej, społecznej lub socjalnej;

30) **zabudowie zamieszkania zbiorowego** - należy przez to rozumieć zabudowę o której mowa w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

31) **zieleni izolacyjnej** - należy przez to rozumieć pas zieleni, złożony z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną i ochronną przed pyłami i spalinami lub izolację widokową;

32) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć urządzone i utrzymywane zespoły drzew, krzewów, rabat, trawników, kwietników;

33) **zabudowie zagrodowej** - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, budynki gospodarcze lub inwentarskie, a także inne budynki i obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego lub ogrodniczego.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia obowiązujące dla całego obszaru objętego planem**

§ 5. Przeznaczenie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu określają przepisy Rozdziału 3.

§ 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Ustala się zasady kształtowania i zagospodarowania przestrzeni publicznych stosownie do przeznaczenia danego terenu i funkcji z nim związanych i nakaz zagospodarowywania terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań:

- a) uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i starszych,
- b) koordynujących bezkolizyjnie współistnienie ruchu pieszego i rowerowego.

2. Dla terenów w całym obszarze planu:

1) ustala się zakaz:

- a) lokalizacji budynków lub ich części przeznaczonych na usługi handlu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- b) lokalizacji atrap imitujących dach stromy na budynkach,
- c) sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy z zastrzeżeniem pkt 2b,
- d) lokalizacji zespołów garaży w ilości powyżej trzech stanowisk;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację dachów zielonych na budynkach,
- b) realizację garaży wykonanych z blachy, o konstrukcji stalowej, wyłącznie otynkowanych w kolorystyce określonej w ustaleniach szczegółowych;

3) ustala się, że kolorystyka dachów wskazana w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy dachów zielonych oraz szkła;

4) ustalony w ustaleniach szczegółowych zakaz realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych nie dotyczy stacji paliw i ich zapleczy usługowo – handlowych.

3. Dla zabudowy istniejącej, dla której na dzień uchwalenia planu przekroczone zostały ustalone w niniejszym planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się:

1) zakaz nadbudowy i rozbudowy za wyjątkiem rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszenia, windy, itp., rozbudowy związanej z wymogami bezpieczeństwa użytkownika, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu z zastrzeżeniem ust. 4;

2) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy i jej przebudowę oraz roboty termomodernizacyjne z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych, w tym dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

4. Dla zabudowy istniejącej, lub części zabudowy istniejącej, która na dzień uchwalenia planu wykracza poza nieprzekraczalną linię zabudowy, dopuszcza się:

- 1) rozbudowy o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszenia, windy, itp., oraz rozbudowy związanej z wymogami bezpieczeństwa użytkownika, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu, wyłącznie w kierunku wewnątrz terenu;
- 2) rozbudowy i nadbudowy do wskaźników określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów z zastrzeżeniem, iż rozbudowy związane ze zwiększeniem powierzchni zabudowy, wyłącznie w kierunku wewnątrz terenu;
- 3) roboty termomodernizacyjne;

5. Dopuszcza się w granicy działki budowlanej zabudowę w przypadkach, gdy granica ta pokrywa się z nieprzekraczalną linią zabudowy.

#### § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. Ustala się zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem:

- a) inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej, drogowej,
- b) poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania złóż kopalin,
- c) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
- d) istniejących na dzień uchwalenia planu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- e) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko:
  - na terenach oznaczonych symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 1KS/U, 1PU, 2PU, 3PU,
  - w zakresie wierceń wykonywanych w celu zaopatrzenia w wodę, z uwzględnieniem ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wód podziemnych „Gronie”, gdzie obowiązują przepisy rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Gronie” w Mikołowie, oraz z uwzględnieniem ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęcia wody podziemnej dla studni „Sabina”, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w Mikołowie – Groniu,
  - w zakresie gospodarowania wodą w rolnictwie,
  - w zakresie pola kempingowego lub karawaningowego. na terenie 7ZE,
  - w zakresie toru do nauki jazdy samochodem na terenie 15U.

2. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się, że: poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

3. Dla terenów w całym obszarze planu ustala się:

- 1) nakaz:



- a) ochrony gleby w trakcie prac budowlanych przed degradacją lub zanieczyszczeniem,
- b) ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem, w tym w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
- c) ochrony terenów obudowy ekologicznej cieków wodnych (ZE), terenów lasów (ZL) i innych terenów zieleni,
- d) ochrony istniejących zbiorników i cieków wodnych przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem,
- e) zachowania istniejących rodzinnych ogrodów działkowych na terenach 1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD,
- f) zagospodarowania zielenią powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów,
- g) ochrony rowów melioracyjnych i istniejących drenaży;

2) zakaz:

- a) prowadzenia działalności stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego przekraczających wartości dopuszczalne,
- b) zmiany kierunku spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek oraz wykonywania działań mogących powodować zmianę stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich,
- c) lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii,
- d) składowania poza budynkami materiałów sypkich przeznaczonych na cele działalności gospodarczej.

4. Na obszarze objętym planem ustala się strefę ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej – Curie, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się:

- 1) nakaz zachowania jesionów, kasztanowców, robinii akacjowych oraz pozostałych rodzimych gatunków drzew tworzących „aleję starodrzewu” jeśli ich obwód mierzony na wysokości 1,3 m przekracza 80 cm;
- 2) dopuszcza się likwidację drzew chorych zagrażających bezpieczeństwu wyłącznie z zastąpieniem braku nowym nasadzeniem.

5. Na obszarze objętym planem ustala się strefę zieleni izolacyjnej, oznaczoną na rysunku planu, dla której ustala się nakaz zagospodarowania strefy zielenią izolacyjną.

#### **§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:**

1. Na obszarze planu, wskazuje się zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu, ujęty w wykazie obiektów wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków, tj.: dom Franciszka Bromboszcza - ul. Dołowa 5 (oznaczony na rysunku planu nr 1).

2. Oznacza się na rysunku planu stanowiska archeologiczne:

- 1) nr 34 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa w kulturze nowożytniej;
- 2) nr 35 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa w kulturze nowożytniej;
- 3) nr 36 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa w kulturze nowożytniej;
- 4) nr 37 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa w kulturze późnego średniowiecza;
- 5) nr 38 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa w kulturze późnego średniowiecza;
- 6) nr 39 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa w kulturze późnego średniowiecza i kulturze nowożytniej;

- 7) nr 40 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa w kulturze późnego średniowiecza;
- 8) nr 41 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa w kulturze nowożytnej;
- 9) nr 42 na obszarze 100-46, będące śladem osadnictwa w kulturze późnego średniowiecza i kulturze nowożytnej.

3. Ustala się granice archeologicznych stref ochrony konserwatorskiej, dla których prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. Szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków określają przepisy Rozdziału 3.

**§ 9.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych:

1. Obszar objęty planem położony jest w obszarze złoża:

- a) węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Mikołów” - częściowo,
- b) metanu pokładów węgla „Murcki” (głębokie) – częściowo,
- c) węgla kamiennego „Bolesław Śmiały” – w większości,
- d) węgla kamiennego i metanu pokładów węgla „Murcki” - częściowo.

2. Nakaz uwzględniania aktualnych czynników geologiczno – górniczych związanych z eksploatacją górniczą, przy realizacji obiektów budowlanych położonych w obszarach i terenach górniczych.

3. Na obszarze objętym planem występują osuwiska, dla których ustala się 20 metrową strefę ochronną wokół osuwisk. W obszarze planu dla terenów, na których występują osuwiska i dla terenów dla których ustalono 20 metrową strefą ochronną:

1) ustala się nakaz:

- a) zachowania stateczności skarp,
- b) ochrony istniejących zadrzewień;

2) ustala się zakaz:

- a) uszczelniania powierzchni terenów powodujących zwiększenie wielkości i zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych,
- b) podcinania dolnych części zboczy,
- c) zabudowy;

3) dopuszcza się odstępianie od ustaleń pkt 1b oraz pkt 2a na terenach przeznaczonych pod drogi.

4. Na obszarze objętym planem występują tereny zagrożone ruchami masowymi dla których:

1) ustala się nakaz:

- a) uwzględnienia możliwości wystąpienia negatywnych skutków związanych z realizacją obiektów budowlanych,
- b) zachowania stateczności skarp,

2) ustala się zakaz:

- a) uszczelniania powierzchni terenów zagrożonych ruchami masowymi powodujących zwiększenie wielkości i zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych,
- b) podcinania dolnych części zboczy;

3) dopuszcza się odstąpienie od ustaleń pkt 2a dla obszarów ciągów komunikacyjnych.

5. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są:

- 1) ujęcie wody podziemnej Gronie (studnie oznaczone na rysunku planu nr 1, nr 2 i nr 3);
- 2) ujęcie wody podziemnej Sabina (studnia oznaczona na rysunku planu nr 4);
- 3) ujęcie wody podziemnej St-1 (studnia oznaczona na rysunku planu nr 5).

6. Obszar objęty planem położony jest:

- 1) w granicy terenu ochrony bezpośredniej i częściowo ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Gronie”, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Gronie” w Mikołowie;
- 2) w granicy terenu ochrony bezpośredniej i ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej dla studni „Sabina”, gdzie obowiązują przepisy Rozporządzenia Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w Mikołowie - Groniu.

7. Ustala się strefę ochrony ujęcia wody podziemnej St-1 zgodnie z rysunkiem planu, dla której wprowadza się zasady jak dla terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wody zgodnie z Ustawą Prawo Wodne z dnia 20 lipca 2017 r.

**§ 10.** Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się granic obszaru wymagającego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, MN/U, U, UO, KS/U, PU, szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym określają przepisy Rozdziału 3.

3. Dla terenów innych niż wymienione w ust. 2, z wyłączeniem terenów rolnych i leśnych, ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 900 +/- 15<sup>0</sup>.

**§ 11.** Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. W obszarze planu obowiązuje ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do wysokości 365 m n.p.m. w celu zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego, obejmującej także umieszczone na obiekcie budowlanym urządzenia, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

2. Nakaz uwzględnienia ograniczeń związanych z sąsiedztwem istniejących sieci infrastruktury technicznej, w zależności od ich rodzaju i parametrów, zgodnie z warunkami technicznymi dla danej sieci, w szczególności sieci magistralnej wodociągowej oraz sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia.

3. W obszarze objętym planem:

- a) wskazuje się konieczność zapewnienia dostępu do wody przez właścicieli nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne,
- b) warunki grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych zgodnie z przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.

**§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

1. Parametry oraz klasyfikacja dróg publicznych określone zostały w ustaleniach Rozdziału 3.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni oraz chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, w szczególności poprzez drogi w ramach terenów oznaczonych symbolami: 1KDGP, 1KDG i 1KDZ.

3. Ustala się dla obszaru objętego planem następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) nakaz realizacji potrzeb parkingowych związanych z realizowanym przedsięwzięciem w obrębie działki budowlanej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych w ilości dostosowanej do rodzaju i skali prowadzonej działalności, przy czym ustala się następujące wskaźniki minimalnej ilości stanowisk postojowych:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej: 1,5 stanowiska na 1 mieszkanie,
  - b) dla zabudowy usługowej: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętego 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, przy czym:
    - dla sportu, rekreacji, turystyki - 1 stanowisko dla 20 użytkowników, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko postojowe; dla niezabudowanych kubaturowo terenów sportu, rekreacji, turystyki - 1 stanowisko dla 50 użytkowników,
    - dla zabudowy usług oświaty - 1 stanowisko na każdym 4 zatrudnionych,
    - dla gastronomii – 1 stanowisko na 5 miejsc konsumpcyjnych, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,
    - dla zabudowy usług handlu - 1 stanowisko dla każdego 40 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży, przy czym nie mniej niż 1 stanowisko,
    - dla handlu hurtowego - 1 stanowisko na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - dla kultu religijnego - 1 stanowisko na 20 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - dla salonów sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym – 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni całkowitej,
    - dla zabudowy usług obsługi pojazdów – 2 stanowiska na 1 stanowisko obsługi,
  - c) dla zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów: 1 stanowisko na każdym 4 zatrudnionych na najliczniejszej zmianie,
  - d) dla rodzinnych ogrodów działkowych: nie mniej niż 20 stanowisk,
  - e) dla zabudowy nie wymienionej w lit. a-d: 1 stanowisko dla każdego rozpoczętego 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 3) nakaz zapewnienia stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, tj:
  - a) 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6-15,

- b) 2 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
  - c) 3 stanowiska – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
  - d) 4% ogólnej liczby stanowisk jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 4) w sąsiedztwie wejść do budynków usługowych należy sytuować stanowiska postojowe dla rowerów, przy czym ich ilość powinna być dostosowana do rodzaju i skali prowadzonej działalności;
  - 5) dopuszcza się realizowanie stanowisk postojowych: w obiektach, jako terenowych (naziemnych) i podziemnych;
  - 6) do stanowisk postojowych zalicza się także miejsca w garażach.

### § 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1. W całym obszarze planu, z zastrzeżeniem ochrony gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne, dopuszcza się budowę, rozbudowę, remont obiektów i likwidację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu:

- 1) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania danego systemu infrastruktury technicznej;
- 2) w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie terenu w otoczeniu obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej na potrzeby przeznaczenia określonego w planie;
- 3) z uwzględnieniem ochrony ujęć wód podziemnych „Gronie”, ujęcia wody podziemnej dla studni „Sabina” oraz ujęcia wody podziemnej St.-1.

2. Ustala się dla obszaru objętego planem:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań urządzeń i sieci infrastruktury technicznej z zewnętrznym układem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych z zastrzeżeniem ust. 8 pkt 2.

3. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:

- 1) zapewnienie zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się realizację studni zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne.

4. Ustala się zasady dotyczące odprowadzania ścieków:

- 1) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, poprzez system zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się stosowanie szczelnego zbiornika bezodpływowego i przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności przepisami ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

5. Ustala się następujące zasady w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się:
  - a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i kanalizacji deszczowej,
  - b) zastosowanie rozwiązań indywidualnych z rozsączeniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej, nie naruszając interesów osób trzecich,

c) zastosowanie zbiorników retencyjnych do przetrzymywania wód opadowych przed odprowadzeniem do środowiska.

6. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w ciepło:

1) dopuszcza się:

- a) stosowanie systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą;
- b) z indywidualnych bądź grupowych systemów grzewczych;
- c) zasilanie gazem, energią elektryczną oraz energią słoneczną.

7. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:

1) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w oparciu o istniejącą i rozbudowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z zapotrzebowaniem;
- b) zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników gazu.

8. Ustala się zasady dotyczące zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,
- b) na słupach oświetleniowych i elementach systemu identyfikacji miejskiej stosowanie instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania,
- c) wytwarzanie energii elektrycznej poprzez systemy fotowoltaiczne,
- d) budowę stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu z drogi publicznej.

9. Ustala się zasady dotyczące telekomunikacji: rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą sieć oraz budowę nowej.

10. Ustala się zasady w zakresie gospodarki odpadami:

- 1) zgodnie z przepisami ustawy o odpadach, ustawy prawo ochrony środowiska oraz ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
- 2) nakaz zabezpieczenia odpadów czasowo przechowywanych przed infiltracją wód opadowych;
- 3) zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze: zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu.

§ 14. Ustala się dla wszystkich terenów w obszarze planu stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: 20% słownie: dwadzieścia procent.

### **Rozdział 3.**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania**

§ 15. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,

- b) na terenie **5MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza, szeregowa;
  - c) na terenie **17MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
- a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) ogrody przydomowe,
  - c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - e) zieleń,
  - f) infrastruktura techniczna,
  - g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - h) obiekty małej architektury,
  - i) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) nakaz na terenach **18MN** i **19MN** ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej-Curie, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 4;
- 4) zakaz sytuowania poziomej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu;
- 5) dopuszcza się:
- a) nieuciążliwe usługi wbudowane,
  - b) na terenie **7MN** utrzymanie istniejącej zabudowy usługowej obsługi pojazdów,
  - c) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej,
  - d) dla zabudowy o której mowa w lit. b, c rozbudowę o elementy takie jak: wejścia do budynku, wejścia dla osób ze szczególnymi potrzebami, zadaszenia, windy, itp., oraz rozbudowę związaną z wymogami bezpieczeństwa użytkowania, bezpieczeństwa i higieny pracy oraz ochrony przeciwpożarowej, o nie więcej niż 5% powierzchni zabudowy budynku istniejącego na dzień uchwalenia planu.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,05;

- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
- a) płaskie, kopertowe,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu: dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,
  - c) dopuszcza się:
    - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenach 5MN i 17MN: 350 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenie 5MN: 250 m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałej zabudowy na terenach: 1MN, 5MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 26MN: 450 m<sup>2</sup>;
  - d) dla pozostałej zabudowy na terenach: 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 21MN, 22MN, 24MN, 25MN, 27MN: 750 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenach 5MN i 17MN: 350 m<sup>2</sup>,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenie 5MN: 250 m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałej zabudowy na terenach: 1MN, 5MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 26MN: 450 m<sup>2</sup>;
  - d) dla pozostałej zabudowy na terenach: 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 21MN, 22MN, 24MN, 25MN, 27MN: 750 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenach 5MN i 17MN: 12 m,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej na terenie 5MN: 7 m,
  - c) dla pozostałej zabudowy na terenach: 1MN, 5MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 26MN: 15 m;



- d) dla pozostałej zabudowy na terenach: 2MN, 3MN, 4MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 21MN, 22MN, 24MN, 25MN, 27MN: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki:  $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$ .

§ 16. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **23MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki gospodarcze i garaże,
  - b) ogrody przydomowe,
  - c) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - d) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - e) zieleni,
  - f) infrastruktura techniczna,
  - g) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - h) obiekty małej architektury,
  - i) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) nakaz obsługi komunikacyjnej terenu poprzez tereny przeznaczone pod drogi lub jedną z dróg oznaczonych symbolami: **3KDL, 14KDD, 9KDW**;
- 4) zakaz sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu;
- 5) dopuszcza się:
  - a) nieuciążliwe usługi wbudowane,
  - b) maksymalnie jeden budynek mieszkalny na jednej działce budowlanej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 12%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych: 9 m,
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,05,
  - b) maksymalna: 0,30;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:

- a) płaskie, kopertowe,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu: dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli oraz kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,
  - c) dopuszcza się:
    - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 3000 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 50 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90<sup>0</sup> +/- 15<sup>0</sup>.

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usługowa,
  - b) zabudowa usług handlu,
  - c) budynki gospodarcze i garaże,
  - d) ogrody przydomowe,
  - e) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - f) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - g) zieleni,
  - h) infrastruktura techniczna,
  - i) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - j) obiekty małej architektury,
  - k) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) zakaz:

- a) sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu,
  - b) realizacji jednokondygnacyjnych i wolnostojących obiektów handlowych;
- 4) dopuszcza się: realizację usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego lub w zabudowę usługową.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 35%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 2 kondygnacje nadziemne, 9 m,
  - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,05;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie, kopertowe,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku usługowym, gospodarczym i garażu, dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,
  - c) dopuszcza się:
    - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 450 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90<sup>0</sup> +/- 15<sup>0</sup>.

§ 18. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) na terenie 7MN/U zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza,
- c) zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 3 lit c,
- d) na terenie 13MN/U zabudowa usług obsługi pojazdów,
- e) na terenie 14MN/U zabudowa usług sportu i rekreacji,
- f) na terenie 15MN/U:
  - zabudowa usług obsługi pojazdów,
  - salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa usług handlu,
- b) budynki gospodarcze i garaże,
- c) ogrody przydomowe,
- d) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
- e) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- f) zieleń,
- g) infrastruktura techniczna,
- h) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
- i) obiekty małej architektury,
- j) elementy wyposażenia miejskiego;

3) zakaz:

- a) sytuowania poziomej pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu,
- b) realizacji jednokondygnacyjnych i wolnostojących obiektów handlowych;
- c) na terenie 4MN/U realizacji zabudowy usług publicznych;

4) dopuszcza się realizację usług handlu wyłącznie wbudowanych w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%,

- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 3) maksymalna wysokość zabudowy:
    - a) budynków innych niż wymienione w lit. b.: 2 kondygnacje nadziemne, 9 m,
    - b) budynków gospodarczych i garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
    - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
  - 4) intensywność zabudowy:
    - a) minimalna: 0,1,
    - b) maksymalna: 1,35,
  - 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
  - 6) dachy:
    - a) płaskie, kopertowe,
    - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
    - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
    - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
    - e) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku usługowego,
    - f) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
  - 7) kolorystyka:
    - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
    - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,
    - c) dopuszcza się:
      - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
      - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
  - 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenie 7MN/U: 300 m<sup>2</sup>,
    - b) dla zabudowy na terenach: 3MN/U i 4MN/U: 750 m<sup>2</sup>,
    - c) dla pozostałej zabudowy na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U: 450 m<sup>2</sup>.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) minimalna powierzchnia działki:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenie 7MN/U: 300 m<sup>2</sup>,

- b) dla zabudowy na terenach: 3MN/U i 4MN/U: 750 m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałej zabudowy na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U: 450 m<sup>2</sup>,
- 2) minimalna szerokość frontu działki:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej na terenie 7MN/U: 10 m,
  - b) dla zabudowy na terenach 3MN/U i 4MN/U: 20 m,
  - c) dla pozostałej zabudowy na terenach: 1MN/U, 2MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U, 10MN/U, 11MN/U, 12MN/U, 13MN/U, 14MN/U, 15MN/U: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90<sup>0</sup> +/- 15<sup>0</sup>.

§ 19. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 5RM, 6RM, 7RM, 8RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) ogrody przydomowe,
  - b) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe, garaże, szklarnie,
  - c) zieleń,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) elementy wyposażenia miejskiego,
  - g) istniejąca zabudowa usługowa związana z uprawami rolnymi oraz chowem i hodowlą zwierząt;
- 3) zakaz sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b i c: 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,
  - b) budynków gospodarczych, inwentarskich, szklarni: 1 kondygnacja nadziemna i 9 m,
  - c) garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,35,
- 5) linie zabudowy: nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:

- a) płaskie, kopertowe,
- b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
- c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku w przedziale od 30° do 45°,
- d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu: dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
- e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe, szkło;

7) kolorystyka:

- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
- b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,
- c) dopuszcza się wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym.

3. Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na terenie **IRM** wskazuje się zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu: dom Franciszka Bromboszcza - ul. Dołowa 5 (oznaczony na rysunku planu nr 1):

1) ustala się nakaz:

- a) zachowania formy zewnętrznej w zakresie gabarytów budynku, jego bryły i kształtu, szerokości, powierzchni zabudowy, kształtów i geometrii dachu,
- b) zachowania ceglanego materiału zewnętrznych ścian budynku,
- c) stosowania jako materiału dla pokrycia elewacji tynków w kolorach nawiązujących do naturalnego koloru tynku;

2) ustala się zakaz:

- a) rozbudowy i nadbudowy budynku,
- b) docieplania od zewnątrz elewacji budynku,
- c) umieszczania na elewacjach budynku anten satelitarnych, klimatyzatorów i wentylatorów;

3) dopuszcza się lokalizację urządzeń technicznych na budynku, z wyłączeniem wymienionych w pkt 2 lit. c, w sposób nie zagrażający ekspozycji budynku.

**§ 20.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **IRO** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: uprawy ogrodnicze, rolne, sadownicze;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,
- b) budynki gospodarcze, garaże, szklarnie,
- c) obiekty budowlane związane z obsługą przeznaczenia podstawowego,
- d) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
- e) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- f) zieleni,
- g) infrastruktura techniczna,

- h) obiekty małej architektury,
- i) elementy wyposażenia miejskiego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 40%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 45%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b i c : 2 kondygnacje nadziemne i 9 m,
  - b) budynków gospodarczych, szklarni i obiektów budowlanych związanych z obsługą przeznaczenia podstawowego: 1 kondygnacja nadziemna i 9 m,
  - c) garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - d) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1 ,
  - b) maksymalna: 0,9,
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie, kopertowe,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na budynku gospodarczym i garażu: dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku mieszkalnego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe, szkło;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,
  - c) dopuszcza się:
    - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) na terenach **1U i 2U**:



- zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 4 lit. b,
- zabudowa usług handlu z zastrzeżeniem pkt 5 lit. a,
- zabudowa usług obsługi pojazdów,
- salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym,
- stacja paliw,

b) na terenach: **3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U**: zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c,

c) na terenach: **3U, 4U, 5U, 6U, 9U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U**: zabudowa usług handlu z zastrzeżeniem pkt 4 lit a,

d) na terenach **8U, 10U, 11U, 12U, 13U, 14U, 15U**: zabudowa usług obsługi pojazdów,

e) na terenach **7U, 8U** : zabudowa usług handlu hurtowego;

f) na terenach **12U, 13U**: zabudowa usług handlu hurtowego, magazyny;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) na terenach: **7U i 8U** składy i magazyny,

b) na terenie **15U** zabudowa usług sportu i rekreacji, tor do nauki jazdy samochodem,

c) na terenach: **7U i 8U**: zabudowa usług handlu z zastrzeżeniem pkt 5 lit. c,

d) garaże,

e) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,

f) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

g) zieleni,

h) infrastruktura techniczna,

i) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,

j) obiekty małej architektury,

k) elementy wyposażenia miejskiego;

3) nakaz na terenie **7U** zagospodarowania strefy zielenią izolacyjną zgodnie z § 7 ust. 5;

4) zakaz:

a) realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych z zastrzeżeniem pkt 5 lit a i lit. c;

b) realizacji na terenach **1U i 2U** zabudowy chronionej przed hałasem oraz zabudowy usług publicznych;

c) realizacji na terenach **3U i 4U** zabudowy usług publicznych;

5) dopuszcza się:

a) na terenach **1U, 2U, 3U, 4U** realizację zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego, o powierzchni sprzedaży nie przekraczającej 2000 m<sup>2</sup>,

b) na terenach **5U i 10U** realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z uwzględnieniem negatywnego oddziaływania akustycznego i zanieczyszczenia od ul. Bielskiej,

c) na terenach **7U i 8U** realizację zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) minimalna wysokość dla zabudowy usług handlu na terenach innych niż 1U, 2U, 3U, 4U, 7U, 8U: 2 kondygnacje, 8 m;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
  - b) garaży: 1 kondygnacja nadziemna i 6 m dla budynków z dachem dwuspadowym lub wielospadowym lub 1 kondygnacja nadziemna i 3,5 m w przypadku dachów płaskich,
  - c) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 5) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,20,
- 6) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) dachy:
  - a) płaskie, kopertowe,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45° ,
  - d) nakaz stosowania w ramach działki budowlanej na garażu dachu płaskiego w przypadku zastosowania takiego dla budynku usługowego,
  - e) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 8) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,
  - c) dopuszcza się:
    - wykończenie fragmentów elewacji budynku: kamieniem naturalnym, cegłą, betonem, drewnem, klinkierem, w naturalnych kolorach tych materiałów, bądź tynkiem szlachetnym,
    - stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 450 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 450 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 15 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90<sup>0</sup> +/- 15<sup>0</sup>.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług oświaty;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usług publicznych,
  - b) żłobki i kluby dziecięce,
  - c) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe,
  - d) zabudowa usługowa sportu i rekreacji,
  - e) zabudowa usług gastronomicznych,
  - f) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - g) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - h) zieleni,
  - i) infrastruktura techniczna,
  - j) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - k) obiekty małej architektury,
  - l) elementy wyposażenia miejskiego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1 ,
  - b) maksymalna: 1,35,
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) dachy:
  - a) płaskie, łukowe, kopertowe,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°;
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45° ,
  - d) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,

- c) dopuszcza się inne kolory jako akcenty kolorystyczne;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>;

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90<sup>0</sup> +/- 15<sup>0</sup>.

§ 23. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KS/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) stacja paliw,
  - b) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3,
  - c) zabudowa usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zabudowa usług obsługi pojazdów,
  - b) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - c) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - d) zieleń,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - g) obiekty małej architektury,
  - h) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) zakaz:
  - a) realizacji zabudowy chronionej przed hałasem,
  - b) realizacji jednokondygnacyjnych i wolnostojących obiektów handlowych z zastrzeżeniem §6 ust.2 pkt 4.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 45%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1,
  - b) maksymalna: 1,2;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) dachy:
- a) płaskie, kopertowe,
  - b) dwuspadowe z nakazem symetrycznych kątów nachylenia połaci od 30° do 45°,
  - c) wielospadowe jako wynik przenikania się dachów dwuspadowych z nakazem przyjęcia jednego kąta nachylenia połaci dla budynku, w przedziale od 30° do 45°,
  - d) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe;
- 7) kolorystyka:
- a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,
  - c) dopuszcza się stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90° +/- 15°.

**§ 24. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) zabudowa nieuciążliwej produkcji, magazyny,
  - b) zabudowa usług obsługi pojazdów,
  - c) stacje obsługi i remontowe sprzętu budowlanego, rolniczego lub środków transportu,
  - d) instalacje do pakowania i puszkowania produktów roślinnych i zwierzęcych,
  - e) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt. 4,
  - f) zabudowa usług handlu;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) zieleni,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - f) obiekty małej architektury,
  - g) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) nakaz uwzględnienia lokalizacji ujęcia wody podziemnej St-1 (studni oznaczonej na rysunku planu nr 5) zgodnie z §9 ust. 5 i ust. 7;

4) zakaz realizacji zabudowy chronionej przed hałasem.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 15%;

3) maksymalna wysokość zabudowy:

a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,

b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m,

c) dopuszcza się dominantę do wysokości 25 m zajmującej nie więcej niż 6% powierzchni zabudowy budynku;

4) intensywność zabudowy:

a) minimalna: 0,1,

b) maksymalna: 2,0;

5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;

6) dachy:

a) płaskie o spadku nie większym niż  $15^{\circ}$ ,

b) strome, łukowe;

7) kolorystyka:

a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,

b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,

c) dopuszcza się stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;

8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;

2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;

3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki:  $90^{\circ} \pm 15^{\circ}$ .

**§ 25.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **2PU**, **3PU**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

a) zabudowa nieuciążliwej produkcji,

b) składy i magazyny;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

a) zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt. 3,

b) zabudowa usług obsługi pojazdów,

- c) zabudowa usług handlu hurtowego,
  - d) zabudowa usług handlu,
  - e) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe,
  - f) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - g) zieleń,
  - h) infrastruktura techniczna,
  - i) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - j) obiekty małej architektury,
  - k) elementy wyposażenia miejskiego;
- 3) zakaz realizacji zabudowy chronionej przed hałasem.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50%;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) budynków: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) intensywność zabudowy:
  - a) minimalna: 0,1 ,
  - b) maksymalna: 1,3;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu,
- 6) dachy: płaskie, strome, łukowe;
- 7) kolorystyka:
  - a) dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
  - b) budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna,
  - c) dopuszcza się stosowanie na fasadzie budynku maksymalnie trzech: kolorów, faktur, materiałów;
- 8) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m<sup>2</sup>.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 3) kąt położenia granicy działek w stosunku do pasa drogowego drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna działki: 90<sup>0</sup> +/- 15<sup>0</sup>.

§ 26. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R, 10R, 11R, 12R, 13R, 14R, 15R, 16R, 17R, 18R, 19R, 20R**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy, dojścia,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) zieleń,
  - d) infrastruktura techniczna;
- 3) nakaz:
  - a) uwzględnienia na terenach **5R** i **6R** lokalizacji ujęcia wody podziemnej Gronie (studni oznaczonych na rysunku planu nr 2 i 3) zgodnie z §9 ust. 5 i ust. 6,
  - b) uwzględnienia na terenie **5R** lokalizacji ujęcia wody podziemnej Sabina (studni oznaczonej na rysunku planu nr 4) zgodnie z §9 ust. 5 i ust. 6,
  - c) nakaz na terenie **18R** ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej- Curie, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 4;
- 4) zakaz lokalizacji budynków.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%,
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

§ 27. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZD, 2ZD, 3ZD, 4ZD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: rodzinne ogrody działkowe wraz z infrastrukturą ogrodową, o których mowa w ustawie z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojścia, dojazdy, parkingi naziemne, ścieżki i trasy rowerowe,
  - b) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu,
  - c) obiekty małej architektury,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) elementy wyposażenia miejskiego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy: altan i obiektów gospodarczych: 35 m<sup>2</sup> do której nie wlicza się: tarasu, werandy lub ganku, o ile ich łączna powierzchnia nie przekracza 12 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40%;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy:
  - a) altan i obiektów gospodarczych: 5 m przy dachach stromych i 4 m przy dachach płaskich,
  - b) pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) dachy: strome lub płaskie.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona;



- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wody powierzchniowe,
  - b) dojazdy, dojścia,
  - c) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - d) infrastruktura techniczna,
  - e) obiekty małej architektury,
  - f) elementy wyposażenia miejskiego,
  - g) terenowe urządzenia rekreacyjno-sportowe;
- 3) zakaz lokalizacji budynków.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

**§ 29.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZE, 2ZE, 3ZE, 4ZE, 5ZE, 6ZE, 7ZE, 8ZE, 9ZE, 10ZE, 11ZE, 12ZE, 13ZE, 14ZE, 15ZE, 16ZE**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń - obudowa ekologiczna cieków wodnych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) wody powierzchniowe, w tym rowy melioracyjne,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) dojścia,
  - e) uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze,
  - f) na terenie **7ZE** niepołączone trwale z gruntem tymczasowe obiekty budowlane o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym,
  - g) na terenie **9ZE** budynki i obiekty budowlane związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. g;
- 4) dopuszcza się zachowanie dojazdów - istniejących na dzień uchwalenia planu;
- 5) nakaz na terenach **13ZE, 14ZE, 15ZE** ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej-Curie, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 4.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) na terenie **7ZE** dla niepołączonego trwale z gruntem tymczasowego obiektu budowlanego o charakterze rekreacyjno – wypoczynkowym:
  - a) maksymalna powierzchnia obrysu: 25 m<sup>2</sup>,
  - b) maksymalna wysokość: 3,5 m;
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 60%;
- 2) na terenie **9ZE** dla budynków i obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego lub ogrodniczego z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 20%;
  - b) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70%;
  - c) maksymalna wysokość zabudowy: 9 m,
  - d) intensywność zabudowy:
    - minimalna: 0,001,
    - maksymalna: 0,2,
  - e) linie zabudowy: nieprzekraczalne: zgodnie z rysunkiem planu;
  - f) dachy: płaskie, dwuspadowe, wielospadowe,
  - g) pokrycie dachów dwuspadowych i wielospadowych: dachówki ceramiczne, blachy płaskie, blachodachówki, dachówki cementowe, szkło;
  - h) kolorystyka:
    - dachów innych niż płaskie: odcienie czerwieni, brązu, szarości, grafitu,
    - budynków: jasne pastelowe odcienie: beżu, szarości, bieli, kolor piaskowy, naturalne kolory ceramiki i drewna;
- 3) na terenach: **1ZE, 2ZE, 3ZE, 4ZE, 5ZE, 6ZE, 8ZE, 10ZE, 11ZE, 12ZE, 13ZE, 14ZE, 15ZE, 16ZE**: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 95%;
- 4) maksymalna wysokość obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów, o których mowa w pkt. 1 i pkt 2: 12 m.

**§ 30.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń izolacyjna;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy, dojścia,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej jako struktury zwartej, z uwzględnieniem dojazdów, dojść oraz infrastruktury technicznej.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

**§ 31.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1Z, 2Z, 3Z, 4Z, 5Z, 6Z, 7Z, 8Z, 9Z, 10Z, 11Z, 12Z, 13Z**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zieleń;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy, dojścia,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,

- c) obiekty małej architektury,
- d) infrastruktura techniczna,
- e) elementy wyposażenia miejskiego;

3) nakaz:

- a) uwzględnienia na terenie **1Z** lokalizacji ujęcia wody podziemnej Gronie (studni oznaczonej na rysunku planu nr 1) zgodnie z §9 ust. 5 i ust. 6,
- b) na terenach **7Z i 8Z** ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej- Curie, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 4;

4) zakaz lokalizacji budynków.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 80%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

**§ 32.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: las, o którym mowa w ustawie z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: obiekty budowlane i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarki leśnej oraz ścieżki i trasy rowerowe, piesze, infrastruktura techniczna – nie wymagające zmiany sposobu użytkowania gruntów leśnych na cele nieleśne.

**§ 33.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojścia,
  - b) zieleń,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) obiekty małej architektury,
  - e) elementy wyposażenia miejskiego.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni terenu: 90%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

**§ 34.** 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WZ, 2WZ, 3WZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna z zakresu urządzeń zaopatrzenia w wodę;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) dojazdy, dojścia,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) zieleń,
  - d) infrastruktura techniczna inna niż wymieniona w pkt 1,

e) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.

**§ 35. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDGP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy „główna ruchu przyspieszonego”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi, takie jak wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
  - d) zieleń przydrożna,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe;
- 3) dopuszcza się:
  - a) realizację bezkolizyjnego przedłużenia drogi publicznej klasy „dojazdowa”, oznaczonej symbolem **5KDD** prowadzonego w tunelu,
  - b) realizację bezkolizyjnego przedłużenia drogi publicznej klasy „zbiorcza”, oznaczonej symbolem **1KDZ** prowadzonego w tunelu.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, (ul. Krakowskiej) 40 m do 65 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 36. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy „główna”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi, takie jak wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
  - d) zieleń przydrożna,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, (ul. Bielskiej i ul. Pszczyńskiej) zgodnie z rysunkiem planu: 25 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zwężeniem do granicy obszaru objętego planem, zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 37. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi publicznej klasy „zbiorcza”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi, takie jak wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
  - d) zieleń przydrożna,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe.
- 3) nakaz realizacji pasa zieleni, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: dla 1KDZ – 20 m i 25 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

**§ 38.** 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, 5KDL, 6KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy „lokalna”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) kładki i tunele piesze i pieszo - rowerowe,
  - b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - c) obiekty budowlane związane z funkcją drogi, takie jak wiaty przystankowe, kioski zintegrowane z wiatami,
  - d) zieleń przydrożna,
  - e) infrastruktura techniczna,
  - f) parkingi naziemne, stanowiska postojowe;
- 3) nakaz:
  - a) na terenie **1KDL** uwzględnienia ochrony ujęcia wody podziemnej Gronie (studni oznaczonej na rysunku planu nr 3) zgodnie z §9 ust. 5 i ust. 6,
  - b) na terenie **4KDL** ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej- Curie, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 4.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla **1KDL** (ul. Dołowa) – 12 m - 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz zwężeniem na zjeździe i przy granicy miasta;
- 2) dla **2KDL** - 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dla **3KDL** - 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 4) dla **4KDL** (fragment ul. Marii Skłodowskiej - Curie) – 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i zwężeniem przy granicy miasta;
- 5) dla **5KDL** – 12 m;
- 6) dla **6KDL** – 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 39. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD, 14KDD, 15KDD, 16KDD, 17KDD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy „dojazdowa”;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
  - b) zieleń przydrożna,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) parkingi naziemne, stanowiska postojowe;
- 3) nakaz na terenie **4KDD**:
  - a) uwzględnienia ochrony ujęcia wody podziemnej Gronie (studni oznaczonych na rysunku planu nr 2 i 3) zgodnie z §9 ust. 5 i ust. 6,
  - b) uwzględnienia ochrony ujęcia wody podziemnej Sabina (studni oznaczonej na rysunku planu nr 4) zgodnie z §9 ust. 6,
  - c) na terenie **14KDD** ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej- Curie, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 4.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla **1KDD** (ul. Jaśminów) - 7 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania oraz poszerzeniem i zwężeniem na załamaniach;
- 2) dla **2KDD** (ul. Wrzosowa) - 8 m;
- 3) dla **3KDD** (ul. Wrzosowa) – 8 m;
- 4) dla **4KDD** (ul. Wrzosowa) – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i załamania;
- 5) dla **5KDD** – 10 m z poszerzeniem do 15 m;
- 6) dla **6KDD** (fragment ul. ul. Dołowej) – 10 m;
- 7) dla **7KDD** – 7 - 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 8) dla **8KDD** (ul. Jaśminów) – 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 9) dla **9KDD** (ul. Jaśminów) - 10 m;
- 10) dla **10KDD** - 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 11) dla **11KDD** - 8 m;
- 12) dla **12KDD** - 10 m;
- 13) dla **13KDD** - 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 14) dla **14KDD** - 12 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 15) dla **15KDD** - 8 m;
- 16) dla **16KDD** (ul. Jaskrów) - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 17) dla **17KDD** - 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.

§ 40. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

2) przeznaczenie dopuszczalne:

- a) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy,
- b) zieleń przydrożna,
- c) infrastruktura techniczna;

3) nakaz:

- a) na terenie **2KDW** uwzględnienia ochrony ujęcia wody podziemnej Gronie (studni oznaczonych na rysunku planu nr 2 i 3) zgodnie z §9 ust. 5 i ust. 6,
- b) na terenach **7KDW i 10KDW** ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej- Curie, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 4.

2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) dla **1KDW** (ul. Lawendowa) – 5,50 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;
- 2) dla **2KDW** - 6 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania i placu manewrowego;
- 3) dla **3KDW** - 6 m z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego;
- 4) dla **4KDW** – 8 m i 6 m z poszerzeniem w rejonie załamania;
- 5) dla **5KDW** - 5 m z poszerzeniem w rejonie placu manewrowego;
- 6) dla **6KDW** - 6 m;
- 7) dla **7KDW** - 8 m z poszerzeniami w rejonie załamań i skrzyżowań;
- 8) dla **8KDW** - 8 m;
- 9) dla **9KDW**– 10 m;
- 10) dla **10KDW** - 8 m;
- 11) dla **11KDW** - 8 m;
- 12) dla **12KDW**– od 4,50 m – 7,50 m.

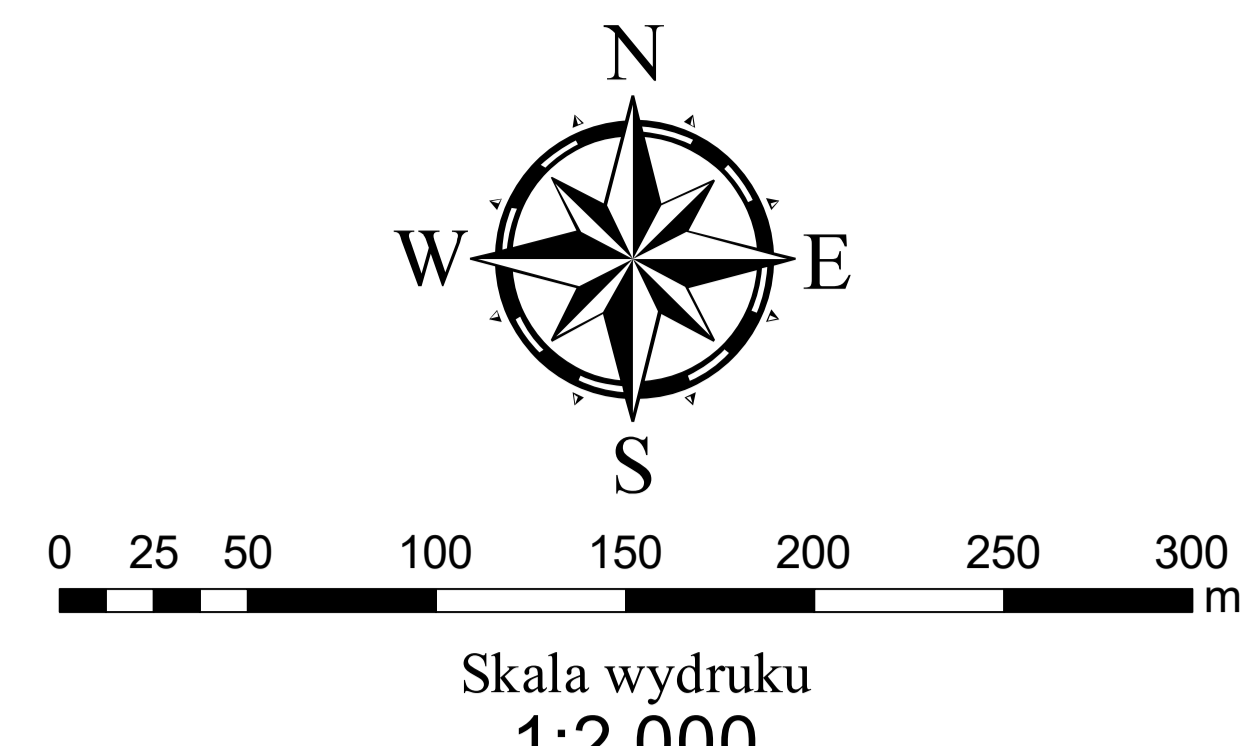
§ 41. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX, 6KX**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren ciągu pieszego, pieszo-rowerowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń przydrożna,
  - b) infrastruktura techniczna;
- 3) dopuszcza się przecięcie terenu **2KX** dojazdami wyłącznie dla spięcia terenów: **2KDD z 3KDD, 8KDD z 9KDD, 10KDD z 11KDD**;
- 4) nakaz na terenie **5KX** ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej- Curie, zgodnie z ustaleniami §7 ust. 4.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

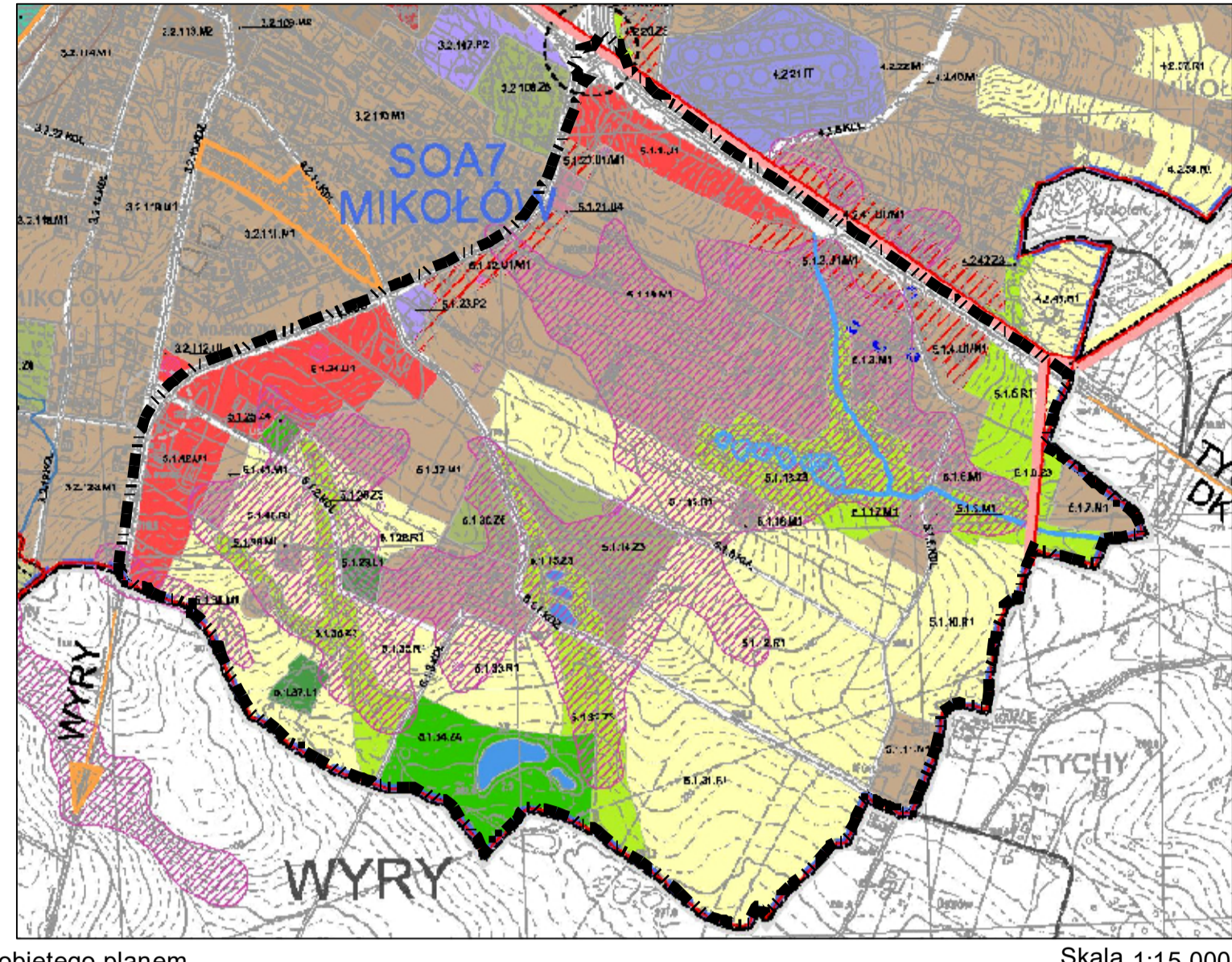
§ 42. Wykonanie uchwały powierzyć Burmistrzowi Mikołowa.

§ 43. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO FRAGMENTU MIASTA MIKOŁÓW, DLA OBSZARU GRONIE - RYSUNEK PLANU

WYRYS Z "STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA MIKOŁOWA"



PRZEZNACZENIA ODMIANIACE TERENÓW	
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
	tereny zabudowy zagrodowej
	teren upraw ogrodniczych
	teren zabudowy usługowej
	teren zabudowy usługowej oświaty
	teren stacji paliw i zabudowy usługowej
	teren zabudowy produkcyjnej i usługowej
	tereny rolnicze
	tereny rodzinnych ogrodów działkowych
	teren zieleni parkowej
	teren obudowy ekologicznej cieków wodnych
	teren zieleni izolacyjnej
	teren zieleni
	teren lasu
	teren wód powierzchniowych
	teren infrastruktury technicznej z zakresu urządzeń zaopatrzenia w wodę
	teren drogi publicznej klasy "główna ruchu przyspieszonego"
	teren drogi publicznej klasy "główna"
	teren drogi publicznej klasy "zbiorcza"
	teren dróg publicznych klasy "lokalna"
	teren dróg publicznych klasy "dojazdowa"
	teren dróg wewnętrznych
	teren ciągu pieszego i pieszo-rowerowego

**USTALENIA PLANU**

- graniczność obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- zabytkowy budynek chroniony ustaleniami planu
- graniczność archeologicznej strefy ochrony konserwatorskiej
- strefa ochronna obejmująca osuwiska wraz z 20-metrową strefą ochronną - z zakazem zabudowy
- strefa ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej - Curie
- strefa ochrony ujęcia wody podziemnej St-1
- strefa zieleni izolacyjnej

**Symbole dotyczące przeznaczenia terenu**

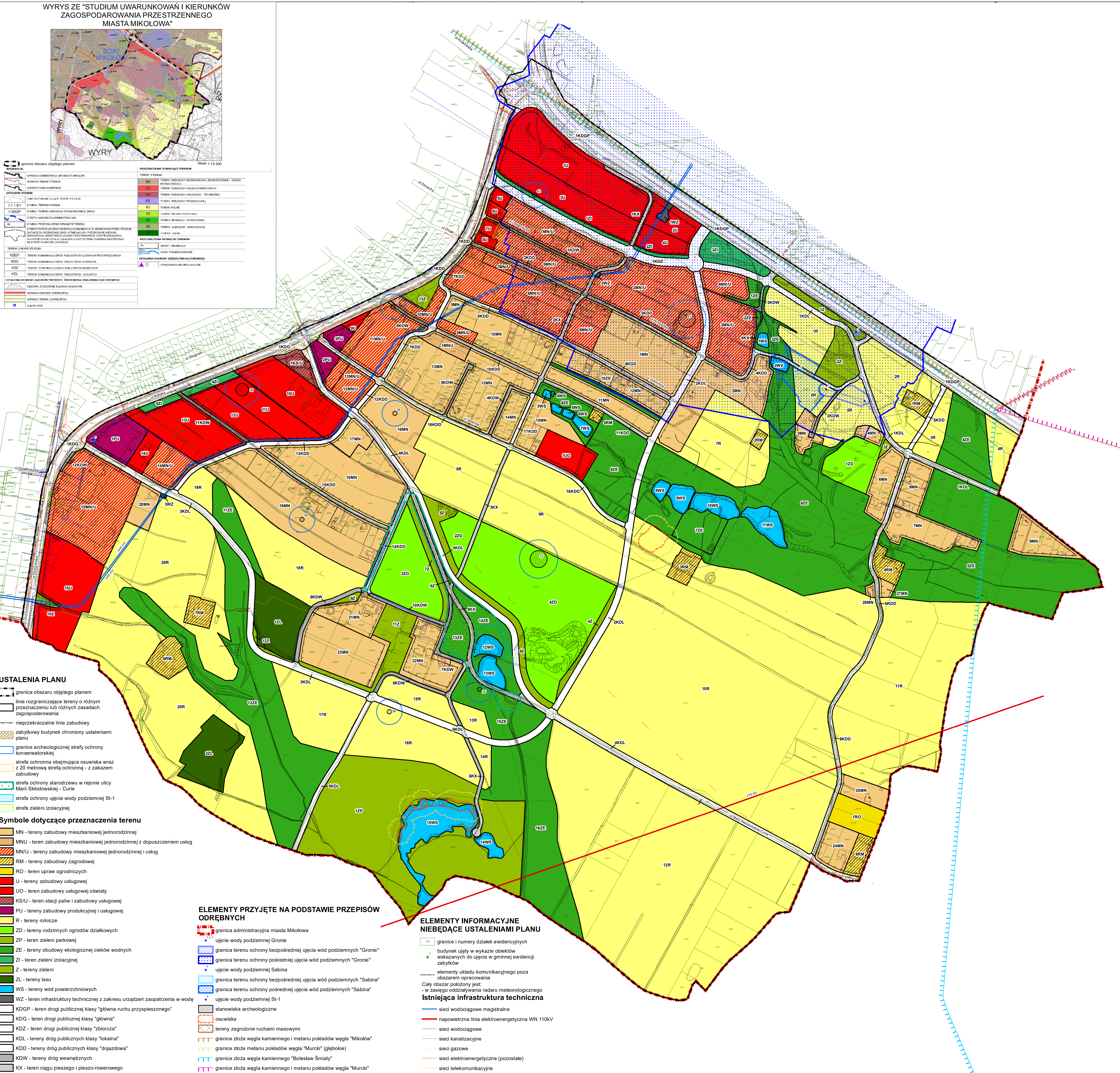
- MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MNU - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług
- MN/US - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług
- RM - tereny zabudowy zagrodowej
- RO - teren upraw ogrodniczych
- U - teren zabudowy usługowej
- UO - teren zabudowy usługowej oświaty
- KS/U - teren stacji paliw i zabudowy usługowej
- PU - teren zabudowy produkcyjnej i usługowej
- R - tereny rolnicze
- ZD - tereny rodzinnych ogrodów działkowych
- ZP - teren zieleni parkowej
- ZE - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych
- ZI - teren zieleni izolacyjnej
- Z - teren zieleni
- ZL - teren lasu
- WS - teren wód powierzchniowych
- WZ - teren infrastruktury technicznej z zakresu urządzeń zaopatrzenia w wodę
- KDGP - teren drogi publicznej klasy "główna ruchu przyspieszonego"
- KDG - teren drogi publicznej klasy "główna"
- KDZ - teren drogi publicznej klasy "zbiorcza"
- KDL - teren dróg publicznych klasy "lokalna"
- KDD - teren dróg publicznych klasy "dojazdowa"
- KDW - teren dróg wewnętrznych
- KX - teren ciągu pieszego i pieszo-rowerowego

**ELEMENTY PRZYJĘTE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH**

- graniczność administracyjna miasta Mikołowa
- ujęcie wody podziemnej Gronie
- graniczność terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych "Gronie"
- graniczność terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Gronie"
- ujęcie wody podziemnej Sabina
- graniczność terenu ochrony bezpośredniej ujęcia wód podziemnych "Sabina"
- graniczność terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Sabina"
- ujęcie wody podziemnej St-1
- stanowiska archeologiczne
- osuwiska
- tereny zagrożone ruchami masowymi
- graniczność złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla "Mikołów"
- graniczność złoża metanu pokładów węgla "Murcki" (głębokie)
- graniczność złoża węgla kamiennego i metanu pokładów węgla "Murcki"

**ELEMENTY INFORMACYJNE NIEBĘDĄCE USTALENIAMI PLANU**

- graniczność i numery działek ewidencyjnych
- budynki ujęte w wykazie obiektów wskazanych do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków
- elementy układu komunikacyjnego poza obszarem opracowania
- Cały obszar położony jest w zasięgu oddziaływania radaru meteorologicznego
- Istniejąca infrastruktura techniczna**
  - sieci wodociągowe magistralne
  - stanowiska elektroenergetyczne WN 110kV
  - sieci wodociągowe
  - sieci kanalizacyjne
  - sieci gazowe
  - sieci elektroenergetyczne (pozostałe)
  - sieci telekomunikacyjne





**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,**  
na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 z późn. zm.)

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
<b>§ 1. Wyłożenie do publicznego wglądu po raz pierwszy w dniach od 12 stycznia 2022 r. do 10 lutego 2022 r.</b>											
1	1	26.01.2022 r.	K. Z.-P.	Wnosi uwagę dotyczącą działki nr 1050/7, przy ul. Marii Skłodowskiej-Curie, której jest właścicielką. Ograniczenia wynikające z rysunku planu drogi K14D uniemożliwia Jej właściwie zagospodarowanie działki do celów mieszkaniowych. Dotychczasowe ograniczenia działki spowodowane przebiegiem magistrali wodociągowej zostało dodatkowo wzmocnione planowanym przebiegiem drogi K14D i liniami rozgraniczającymi. W zał. przedstawia możliwość zabudowy działki przed propozycją zmiany planu drogi, na której można było postawić dom jednorodzinny. Przy obecnej zmianie planu nie jest możliwa żadna zabudowa w jedynym obszarze dla niej wyznaczonym. Wnosi o <b>propozycję zmiany drogi K14D na Jej działce, aby nadawała się do zabudowy albo całkowitej jej likwidacji.</b>	1050/7	<b>13KDD</b> – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa” – 10 m	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 1. Uwaga częściowo nieuwzględniona.</b> Droga oznaczona symbolem 13KDD została ustalona już w planie z 2005 r.(uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r. ). Jej przebieg został poprowadzony w większości po śladzie z planu z 2005 r. i jest niezbędny z punktu widzenia przyszłego skomunikowania dzielnicy Gronie. Należy podkreślić, że do uwagi dołączono projekt zagospodarowania działki nr 1050/7 z naniesionym budynkiem przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających z wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, a nie planu miejscowego z 2005 r., jak wskazano w uwadze. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez przesunięcie nieprzekraczalnych linii zabudowy do odległości 5 m od linii rozgraniczających drogi, zwiększając tym samym nieco pole do zabudowy.
2	2.2	31.01.2022 r.	L. B.	<b>Umożliwienie działalności usługowej – weterynaryjnej – minimum 50%.</b>	1113/6	<b>18MN</b> – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 2.2. Uwaga częściowo nieuwzględniona.</b> Zgodnie ze „Studium...” dla działki nr 1113/6 ustalono kierunek przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i niskiej intensywności (symbol 5.1.27.M1), bez dopuszczenia zabudowy usługowej. Dlatego jedyną możliwością dla tego terenu są obecnie dopuszczone w planie „nieuciążliwe usługi wbudowane” zdefiniowane jako „lokale użytkowe wbudowane w budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni ustalonej przez przepisy ustawy Prawo budowlane, w których prowadzona jest działalność usługowa w zakresie: zdrowia -gabinety lekarskie, nauki i oświaty, kultury – pracownie artystyczne i galerie, wolnych zawodów, biur księgowych, podatkowych i obsługi biznesu, usługi rzemieślnicze, drobne usługi tj. fryzjerstwo, krawiectwo, kaletnictwo, zakłady szklarskie, usługi szewskie, kosmetyczne, optyczne, fotograficzne, usługi obsługi turystyki”. Powyższe oznacza, że lokal użytkowy w ramach budynku mieszkalnego nie może przekroczyć 30% powierzchni całkowitej budynku. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez uzupełnienie definicji nieuciążliwych usług wbudowanych o gabinety weterynaryjne.
3	3	01.02.	A.H.,	Projektowany przebieg drogi K1DZ przez działkę nr 2483/41, której są	2483/41	<b>1KDZ</b> – teren	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 3.</b>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
		2022 r.	K.H., J. H.-W.	współwłaścicielami jest dla Nich nie do przyjęcia i w Ich ocenie społecznie niesprawiedliwy. Projektowana droga przebiega przez środek Ich działki ogromnym łukiem, powodując zbyt duże straty w gruncie możliwym do zagospodarowania. <b>Wnoszą o zmianę jej przebiegu t. j. przesunięcia w kierunku końca Ich działki (w prawo w stronę działki 2204/418) i zmianę łuku, tak by możliwie było z pozostałej części gruntu zagospodarowanie dwóch działek pod zabudowę mieszkalną.</b> W przypadku zatwierdzenia nowego mpzp wnoszą o wypłatę odszkodowania (wykup nie tylko za grunt zajęty pod drogę, lecz także za tą jego część, która utraci przeznaczenie pod zabudowę). <i>Po konsultacji telefonicznej z Panią A.H. chodzi o działkę nr 2481/41, a nie 2204/418)</i>		drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 25 m					<i>(Obecnie teren 2KDL)</i> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</b> Uwagi nie uwzględnia się w zakresie przesunięcia przebiegu drogi w kierunku wschodnim do wskazanej w uwadze działki, tak by droga przylegała do jej granicy. Przebieg tej drogi w wyznaczonej lokalizacji ustalono już na mocy planu z 2005 r. (droga K6L1/2 - uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.). i obecnie brak jest zasadności przeprowadzenia innego jej przebiegu. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zwężenie szerokości linii rozgraniczających tej drogi do 15 m i obniżenie jej klasy do lokalnej (tak jak zostało to wskazane w planie z 2005 r). Powyższa korekta zwiększy pole do zabudowy.
4	4	05.02. 2022 r.	S. M. P.	Ochrona przed hałasem, eliminacja uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości wydają się być istotnymi założeniami przedstawionego planu. Jednak jako mieszkańcy ul. Głogowej dostrzegają możliwość poprawy w tym aspekcie w miejscach, które już teraz są mocno doświadczane negatywnym wpływem na warunki zamieszkania. Wydaje się, że w zakresie walki z hałasem są miejscami rozważane środki zapobiegawcze w postaci wprowadzenia roślinności o charakterze izolacyjnym, która pozwoli na odseparowanie terenów potencjalnie uciążliwych akustycznie od terenów mieszkaniowych. Niestety na terenach 10U istniejący wcześniej wzdłuż ul. Bielskiej wymóg (pas zieleni izolacyjnej) proponuje się zlikwidować, co jest całkowicie niezrozumiałe i nieakceptowalne. Eliminacja wymogu nasadzenia tego typu roślinności oraz wprowadzenie możliwości zabudowy usługowej o wysokości aż do 12 m na terenach 10U, 9U, 8U, 7U znacząco pogorszy i tak już złe parametry akustyczne na osiedlu mieszkaniowym przy ul. Głogowej, które sąsiaduje bezpośrednio z ul. Bielską, a zamieszkiwane jest przez setki osób. Poza zwiększeniem hałasu generowanego przez samochody przemieszczające się ul. Bielską dodatkowo odbitego od wysokich budynków, które staną naprzeciw Ich okien, mogą się spodziewać ograniczenia prędkości wiatrów, utrudnienia wentylacji, która do tej pory pozwalała, że w tej okolicy, tzw. niska emisja była odczuwana w trochę mniejszym stopniu niż w osiedlach położonych w centralnych częściach Mikołowa. Zwracają się z prośbą o uwzględnienie następujących zmian w projekcie mpzp: 1. maks. wysokość zabudowy na terenach 10U, 9U, 8U, 7U nie przekraczająca 8 m, 2. Obligatoryjne wyznaczenie (przywrócenie) wzdłuż ul. Bielskiej pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 20 m z obowiązkiem dokonania odpowiednich nasadzeń, 3. Ograniczenia dotyczące prowadzonej na w/w obszarach działalności w taki sposób, żeby eliminować ruch samochodów ciężarowych z tego obszaru oraz zabudowę olbrzymimi budynkami o charakterze przemysłowym. Znane Im są rozwiązania, które niejako przymuszają właściciela nieruchomości do zrealizowania nasadzeń w pasie zieleni izolacyjnej, kiedy rozpoczyna zamierzenie budowlane. Uważają, że można (w interesie	7U, 8U, 9U, 10U	7U, 8U, 9U, 10U – tereny zabudowy usługowej  4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,  b) na terenach: (...)7U, 8U, 9U, 10U, (...): - zabudowa usługowa, - zabudowa usług handlu z zastrzeżeniem pkt 3 lit a i pkt 4 lit. a, c) na terenach (...) 7U, 8U, 9U, 10U, (...): zabudowa usług obsługi pojazdów, d) na terenach (...) 9U, 10U: zabudowa usług handlu hurtowego;	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 4.</b> <i>(Obecnie tereny 10U, 11U, 12U, 13U)</i> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie: ustalenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 20 m, obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do 8 m, a także wprowadzenia do planu działalności, z której wyeliminowany byłby ruch samochodów ciężarowych. Trzeba zauważyć, że ul. Głogowa położona jest poza obszarem planu, (w obszarze Centrum), po przeciwnej stronie ul. Bielskiej, która rozdziela tereny będące przedmiotem uwagi od terenów mieszkaniowych – rejonu ul Głogowej. Ul. Bielska (DW928) jest dla mieszkańców ul. Głogowej emitorem hałasu i zanieczyszczeń, a zieleni izolacyjna o którą mieszkańcy wnoszą nie wpłynie na zmniejszenie tych uciążliwości. Przeznaczenie w obszarze Gronie terenów zlokalizowanych przy DW928 pod zabudowę usługową, ze względu na ww. uciążliwość akustyczną i emisję zanieczyszczeń jest słusznym kierunkiem ustalania przeznaczeń terenów. Realizacja zabudowy usługowej przy tej drodze, o wysokości do 12 m częściowo będzie izolować od jej uciążliwości zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w głębi terenu Gronie. Z ww. powodów obniżenie tej wysokości nie jest zasadne. W kwestii wnioskowanego wyłączenia z przeznaczenia terenu działalności z której wyeliminowano by ruch samochodów ciężarowych, istotne jest, że już na bazie planu miejscowego z 2005 r., funkcja, np. handlu hurtowego jest możliwa do realizacji (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r. ). Ponadto w projekcie planu nie ma mowy o zabudowie przemysłowej na terenach 7U – 10U, (mowa jest zabudowie usługowej), co stanowi zasadniczą różnicę choćby w kwestii uciążliwości. Natomiast kwestie obsługi terenu przez samochody ciężarowe nie są przedmiotem ustaleń planu, a organizacji ruchu, co nie zmienia faktu, że tereny będące przedmiotem uwagi zlokalizowane są przy drodze wojewódzkiej, która jednak pełni funkcje tranzytu. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez ustalenie pasa zieleni izolacyjnej w nawiązaniu do jej obecnego przebiegu, tj. na terenach

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				miasta i jego mieszkańców) spowodować, że większa będzie ilość zieleni nawet na prywatnych działkach. Z planowanego sposobu funkcjonowania obszaru Gronie, widać, że za kilka – kilkanaście lat, ul. Bielska, będzie przecinać gęsto zabudowane tereny mieszkaniowe i to potrzeby setek mieszkańców powinny stanowić o sposobie użytkowania tych terenów. Tereny te powinny zapewniać obsługę mieszkańców, a nie stanowić zaplecza przemysłowego czy transportowego.							8U, 9U, 10U o szerokości 15 – 16 m.
5	5.1	07.02. 2022 r.	J. C.	Dotyczy nr działki 641/54: <b>nie zgadza się, żeby droga uwzględniona w projekcie była poprowadzona przez środek Jego działki.</b>	641/54	<b>2KDL</b> – teren drogi publicznej klasy „lokalna” – 10 m	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 5.1.</b> (Obecnie teren 2KX) <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie likwidacji połączenia komunikacyjnego przez działkę wnoszącego uwagę. To połączenie jest niezbędne, aby powiązać szereg uliczek wschód - zachód osi północ - południe. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zmianę terenu przeznaczanego pod drogę publiczną na teren pod ciąg pieszo-rowerowy z jednoczesnym zwężeniem linii rozgraniczających do 8 m.
6	5.2			Dotyczy nr działki 1516/54: <b>prosi o uwzględnienie zmiany z działki rolnej na budowlaną.</b>	1516/54	<b>3ZE</b> – teren obudowy ekologicznej cieków wodnych		X			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 5.2.</b> (Obecnie teren 6ZE) Zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r. ) działka nr 1516/54 przeznaczona jest na tereny zieleni łąkowej, łąki, pastwiska, bez możliwości zabudowy (47ZE). Dla tej działki „Studium...” wskazało kierunek przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności, niemniej uznano za zasadne utrzymanie przeznaczenia terenu pod zieleń. Za powyższym przemawia konieczność ochrony terenów otwartych, niezabudowanych, stanowiących obudowę ekologiczną wzdłuż istniejących zbiorników i cieków wodnych. Przeznaczenie w projekcie planu działki na teren zielony jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. „Studium...”. Dokument ten składający się z części graficznej i znacznie bardziej rozbudowanej oraz szczegółowej części tekstowej, wskazuje na możliwe inne niż tylko te wrysowane na rysunku studium przeznaczenia terenu. Zgodnie z par. 11 ust. 1 pkt 4 „Studium...” „4) <u>Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...)</u> ”. Należy podnieść, że ostatecznie wnoszący uwagę jest beneficjentem niniejszego projektu, gdyż część działki nr 641/54 na jego wniosek, została w projekcie planu dla obszaru Gonie zmieniona z terenu przeznaczanego pod zieleń na teren przeznaczony pod zabudowę.
7	7.2	14.02.	G. N.	2.4.2. Prosi o uwzględnienie zapisów §22 (obszar przestrzeni zieleni) oraz	1U,	<b>1U</b> - tereny	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 7.2.</b>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
		2022 r.		<p>§23 (wytyczne do planów miejscowych wynikające z potrzeb ochrony środowiska) II Tomu Studium w stosunku do działek wymienionych w sekcji 2.3.1.1. i utworzenie na tym terenie obszaru zielonego: 2.4.2.1. łączącego obszar ogródków działkowych z terenami IZI, 2.4.2.2. stanowiącego zielen osłonową dla planowanej jednostki U1, 2.4.2.3. stanowiącego lokalną wyspę chłodu oraz pomagającego w retencji wód opadowych, 2.4.2.4. jako grunt miejski - będącego idealnym miejscem na mały, lokalny skwer/park, 2.4.2.5. zachowującego przynajmniej część z już istniejących drzew i krzewów, 2.4.2.6. umożliwiającego przewietrzanie północnej części dzielnicy (układ wschód - zachód zgodny z przeważającym kierunkiem wiatru).</p> <p>2.4.3 Prosi o zmianę projektowanego układu drogowego w rejonie działek wymienionych w sekcji 2.3.1.1: 2.4.3.1. przeniesienie planowanej jednostki 2KDZ do północnej krawędzi działek, 2.4.3.2. wprowadzenie wzdłuż południowej krawędzi działek drogi wewnętrznej.</p>	2KDZ	zabudowy usługowej, <b>2KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 20 m					<p>(Obecnie tereny 1U, 2U, 3U, 4U, 1KDZ)</p> <p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie wydzielenia obszaru zielonego na całych działkach gminnych pomiędzy planowaną drogą 2KDZ a terenem usługowym. Zgodnie z polityką przestrzenną Mikołowa przedmiotowy teren gminny zaplanowany został jako teren inwestycyjny. Uwagi nie uwzględniono także w zakresie przeniesienia drogi 2KDZ do północnej krawędzi działek gminnych i wydzielenia wzdłuż południowej krawędzi działek drogi wewnętrznej. Projekt planu przesuwania przebiegu drogi 2KDZ o ok. 50 m w kierunku południowym w stosunku do planu miejscowego z 2005 r. ((uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.). Powyższe wynika z konieczności oddalenia skrzyżowania drogi 2KDZ z DW928 od skrzyżowania DK44 z DW928 i tym samym zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu..Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia ww. zarządców dróg, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wydzielenie 8 m pasa przeznaczonego na zielen izolacyjną,</li> <li>- ustalenie dla terenu przeznaczonego pod drogę 2KDZ nakazu realizacji pasa zieleni o którym mowa w Rozp. Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.</li> </ul>
8	7.4			<p>3.2.2. Proszę o wprowadzenie na obszarach zabudowy usług obsługi pojazdów, znajdujących się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Gronie", zakazu realizacji miejsc postojowych w postaci powierzchni biologicznie czynnej. 3.2.3. Pamiętając zaangażowanie UM w likwidację składu węgla na ulicy Wrzosowej - proszę by UM w swoich działaniach równie konsekwentnie zapobiegał wprowadzaniu w tkankę miejską nowych, potencjalnych dysfunkcji - „lepiej zapobiegać, niż leczyć”.</p>	granica terenu ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Gronie ”	<p>5. Na obszarze objętym planem zlokalizowane są:</p> <p>1) ujęcie wody podziemnej Gronie (studnie oznaczone na rysunku planu nr 1, nr 2 i nr 3);(...)</p> <p>6. Obszar objęty planem położony jest: 1) w granicy terenu ochrony bezpośredniej i częściowo ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Gronie”, gdzie obowiązują przepisy Rozp. Dyr. Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach w</p>	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 7.4.</b></p> <p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie wprowadzenia do projektu planu, dla terenów znajdujących się na terenie ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych "Gronie" zakazu realizacji miejsc postojowych w postaci powierzchni biologicznie czynnej dla zabudowy usług obsługi pojazdów. Powyższe jest uzasadnione Rozp. nr 1/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 18.02.2014 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Gronie” w Mikołowie ze zmianą Nr 1/2016 z dnia 24.05.2016 r. . W tym dokumencie ustalono zakazy obowiązujące dla ww. strefy, które obowiązują niezależnie od ustaleń planu. Brak jest obecnie merytorycznych podstaw, aby dodatkowo, poza zapisami ww. rozporządzenia, ustalać ograniczenia dla strefy ochrony ujęcia wód podziemnych „Gronie”.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez ustalenie już w wyłożonym po raz pierwszy do publicznego wglądu projekcie planu informacji o lokalizacji na obszarze objętym planem ujęcia wody podziemnej Gronie (studni oznaczonych na rysunku planu nr 1, nr 2 i nr 3) oraz o położeniu obszaru objętego planem w granicy terenu ochrony bezpośredniej i częściowo ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Gronie”, gdzie obowiązują ww. przepisy Rozp.w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Gronie” w Mikołowie.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
						sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wód podziemnych „Gronie” w Mikołowie					
9	8.2	15.02.2022 r. 18.02.2022 r.	P. G. S. W.	- wykorzystanie / zachowanie walorów przyrody i krajobrazu do stworzenia na działce 517/61 (IUO) zamiast szkoły/domu opieki — ścieżkę przyrodniczą, edukacyjną/ siłownię na wolnym powietrzu. Jako uwaga ogólna - obszar Gronie/Regielowiec jest terenem spokojnym, zacisznym i kameralnym. Wiele osób właśnie z tego powodu ulokowało tutaj swoje inwestycje - ze względu na przyrodnicze i krajobrazowe walory tego terenu, które definiują charakter tego miejsca.	517/61	<b>IUO -2)</b> przeznaczenie dopuszczalne: a) (...) c) terenowe urządzenia rekreacyjno - sportowe, d) zabudowa usługowa sportu i rekreacji, h) zieleń,(...) k) obiekty małej architektury, l) elementy wyposażenia miejskiego.	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 8.2.</b> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie wyłączenia z przeznaczenia terenu możliwości realizacji zabudowy i przeznaczenia terenu pod zieleń z elementami rekreacyjno – sportowymi. Już w planie z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r. ) działka jest przeznaczona pod zabudowę i obecnie jej wykluczenie nie znajduje racjonalnego uzasadnienia, tym bardziej, że dzielnica Gronie jest obszarem ze znacznymi terenami przeznaczonymi pod zieleń. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> , gdyż dla terenu IUO dopuszczono realizację terenowych urządzeń rekreacyjno -sportowych, zabudowy usługowej sportu i rekreacji, a także obiektów małej architektury i elementów wyposażenia miejskiego, co pozwala na realizację wymienionych w uwadze elementów.
10	9	18.02.2022 r.	R. K.	Nie zgadza się z klasyfikacją jego nieruchomości 316/54. <b>Nie zgadza się z przeprowadzeniem drogi przez środek działki 314/15. Działki nie zostały przekwalifikowane na działki pod zabudowę</b> zgodnie z Jego pismem z 2015 r. (pismo w załączeniu do uwagi). Działka 316/54 graniczy bezpośrednio z działką, na której stoi dom mieszkalny wolnostojący. Zgodnie z przepisami działka przylegająca do działki zabudowanej nabywa automatycznie prawa budowlane. Wzdłuż działek 316/54, 314/54 wytyczono drogę dojazdową i wszystkie działki po przeciwnej stronie drogi zostały przekwalifikowane pod zabudowę.	ul. Bielska 314/54, 316/54	<b>IKDZ</b> – teren drogi publicznej klasy „zbiornicza” – 25 m, <b>2ZE, 3ZE</b> - tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych		X			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 9.</b> <i>(Obecnie tereny 2KDL, 8ZE, 6ZE)</i> W zakresie usunięcia drogi IKDZ przebiegającej przez działkę nr 314/54, trzeba zaznaczyć, że jej przebieg, w tym miejscu, przeprowadzono już na mocy planu z 2005 r. (droga K6L1/2-uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r. ) i obecnie brak jest zasadności przeprowadzenia innego jej przebiegu. Niemniej szerokość linii rozgraniczających tej drogi zostanie zwężona do 15 m, a jej klasa obniżona do lokalnej (tak jak zostało to wskazane w planie z 2005 r). Uwagi nie uwzględnia się również w zakresie zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek na tereny budowlane. Zgodnie z ww. mpzp z 2005 r. , działka nr 316/54 przeznaczona jest pod teren zieleni łąkowej, łąki, pastwiska, (18ZE), a działka nr 314/54 przeznaczona jest pod teren zieleni łąkowej, łąki, pastwiska (47ZE) oraz ww. drogę K6L1/2. Dla ww. działek „Studium...” ustala kierunek przeznaczenia jako tereny pod zabudowę mieszkaniową (5.1.19.M1), niemniej w przypadku tych działek za utrzymaniem zapisów z planu z 2005 r. przemawia konieczność ochrony terenów otwartych, niezabudowanych stanowiących obudowę ekologiczną wzdłuż istniejących zbiorników i cieków wodnych. Przeznaczenie w projekcie planu wnioskowanych działek na teren zielony jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. „Studium...”, składające się z części graficznej i znacznie bardziej rozbudowanej oraz szczegółowej części tekstowej, wskazuje na możliwe inne niż tylko te wrysowane na rysunku studium przeznaczenia terenu. Zgodnie z par. 11 ust. 1 pkt 4

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
											„Studium...” „4) <u>Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...)</u> ”. Wnoszący uwagę stwierdził, że „Zgodnie z przepisami działka przylegająca do działki zabudowanej nabywa automatycznie prawa budowlane”. Taką tezę można by postawić w sytuacji braku planu miejscowego, gdyby była możliwość uzyskania decyzji o warunkowych zabudowy. Taka sytuacja nie ma jednak miejsca w tym przypadku, z uwagi na plan miejscowy z 2005 roku. Należy też podnieść, że ostatecznie wnoszący uwagę jest beneficjentem niniejszego projektu, gdyż działka nr 2291/54 na jego wniosek, została w projekcie planu dla obszaru Gonie przeznaczona pod zabudowę.
11	10	21.02.2022 r.	K. H.	Zgodnie z propozycją mpzp droga 2KDL będzie o szerokości 10 m. Bieżąca droga (wewnętrzna, prywatna) ma szerokość 6 m. <b>Prosi o poszanowanie granic i pozostawienie bieżącej szerokości drogi tj. 6 m.</b>	2532/61 2546/61 2539/61	<b>2KDL</b> - teren drogi publicznej klasy „lokalna” – 10 m	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 10.</b> (Obecnie teren 17KDD) <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie zwężenia do 6 m, będącego przedmiotem uwagi fragmentu terenu 2KDL. Na przedmiotowy teren składa się 6 m wydzielona geodezyjnie działka drogowa oraz dodatkowo pasy szerokości 1 m po obydwu stronach tej działki. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zwężenie szerokości linii rozgraniczających drogi 2KDL do 8 m oraz obniżenie jej klasy na odcinku będącym przedmiotem uwagi do dojazdowej. Dla tego odcinka drogi złożonych zostało wiele uwag o obniżeniu szerokości do 8 m, co zostało uwzględnione.
12	11.3	18.02.2022 r.	PPU „Przembud” Sp. z o.o.	3) postanowienia §40 ust.1 w zakresie zaklasyfikowania drogi wewnątrzosiedlowej osiedla JASKRÓW II jako 4KDW z przeznaczeniem na tereny drogi wewnętrznej i <b>wnosi o zaklasyfikowanie w/w drogi do kategorii drogi publicznej klasy „lokalna” jako KDL o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m.</b> Uzasadnienie: a) droga wewnątrzosiedlowa osiedla JASKRÓW II przewidziana w projekcie w/w mpzp jako 4KDW o szerokości 6 m posiada aktualnie szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, na które składają się 6-metrowej szerokości wydzielona geodezyjnie działka drogowa oraz dodatkowo pas szerokości 1 m z obydwu jej stron oddany notarialnie w służebność na rzecz przyszłej drogi przez każdego z właścicieli położonych przy niej działek budowlanych, b) przy w/w drodze wewnątrzosiedlowej wybudowano już w oparciu o prawomocne pozwolenia na budowę kilka nowych domów wraz z zaprojektowanymi podjazdami i ogrodzeniami uwzględniającymi w/w 8-metrową szerokość pasa drogowego, c) droga wewnątrzosiedlowa osiedla JASKRÓW II przewidziana w projekcie w/w mpzp jako 4KDW stanowi łącznik dróg 3KDL i 10KDD i winna być z tego tytułu zaklasyfikowana do kategorii drogi publicznej	4KDW	<b>4KDW</b> - teren drogi wewnętrznej - 6 m;	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 11.3.</b> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie zmiany klasy drogi do publicznej lokalnej. Lokalizacja przedmiotowej drogi i jej parametry nie kwalifikują jej jako lokalnej. Ponadto droga ta, jako wewnętrzna, spełnia wszystkie wymogi związane z zapewnieniem dostępu do drogi publicznej przyległych do niej działek budowlanych. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> w zakresie poszerzenia szerokości dla części drogi do 8 m. Jednocześnie w niewielkim zakresie zmieniono jej przebieg uwzględniając przebieg rzeczywiście wykorzystywanej.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				klasy lokalna jako KDL gdyż wypełniać będzie funkcje usprawniające transport i usługi komunalne, d) 8-metrowa szerokość projektowanej drogi gminnej 4KDW (po zmianie klasyfikacji KDL) w Mikołowie w liniach rozgraniczających wypełnia warunki Rozp. Min. Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 02.03.1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie wraz z późn. zm. i umożliwia zaprojektowanie jezdni i pobocza odpowiadających parametrom jak dla drogi publicznej klasy „lokalna”, e) biorąc powyższe pod uwagę, reprezentując interes własny jak i działając w im. pozostałych właścicieli działek położonych przy drodze wewnątrzosiedlowej osiedla JASKRÓW II wnosi o korektę j .w.							
13	12.1	21.02. 2022 r.	G. N.	1. Wnosi o zmianę przebiegu projektowanej drogi 11KDD wzdłuż Jego działek 258/54 i 256/54 aby jej 10 metrowy pas był sprawiedliwie rozłożony na Jego działkach i działkach sąsiednich - od strony południowej. Obecnie znakomita większość tej drogi jest zaplanowana na Jego działkach, chociaż po obu stronach projektowanej drogi są tereny zieleni (około 1000 m <sup>2</sup> powierzchni z Jego działek jest przeznaczona pod tę drogę).	258/54 , 256/54	11KDD - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa” – 10 m	X	X			Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 12.1. Uwaga częściowo nieuwzględniona. Drogę w liniach rozgraniczających trasowano w sposób uwzględniający istniejące ogrodzenia na dalszym przebiegu drogi, (uwzględniając także nasadzenia zieleni). Dodatkowo działki zlokalizowane po południowej stronie planowanej drogi nie zostały przeznaczone pod zabudowę, tym samym wyznaczenie drogi w większej części z działek przekształconych z terenów niebudowlanych na budowlane jest bardziej uzasadnione. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zwężenie linii rozgraniczających drogi do 8 m.
14	12.2			2. Nie zgadza się z przebiegiem projektowanej drogi 2KDL i jej szerokością, która ma wynosić 10 m (droga dojazdowa lokalna) i przebiega przez Jego działkę nr 258/54 . Droga ta zabiera z Jego działki 500 m <sup>2</sup> i dzieli ją na dwie działki, z których ta mniejszej o powierzchni około 700 m <sup>2</sup> przy zaprojektowanych liniach zabudowy (5 m od drogi) powoduje, że postawienie na niej domu jednorodzinnego zachowaniu przepisów prawa budowlanego będzie ograniczone.		2KDL – teren drogi publicznej klasy „lokalna” – 10 m	X	X			Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 12.2. (Obecnie teren 2KX) Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie rezygnacji z przeznaczenia części działki pod publiczny ciąg komunikacyjny. Uwaga częściowo uwzględniona poprzez zmianę przeznaczenia na teren pod publiczny ciąg pieszy lub pieszo - rowerowy z jednoczesnym zwężeniem jego szerokości do 8 m.
15	13	21.02. 2022 r.	M. K.	W obowiązującym mpzp dla obszaru Gronie, działki o numerach 2732/38, 2733/28 (nr przed podziałem 2438/38) zostały oznaczone symbolem 4MU – tereny mieszkaniowo-usługowe (brutto) o niskiej intensywności zabudowy. Przedstawiony projekt wprowadza istotne zmiany w zakresie przeznaczenia terenu. Dla terenów oznaczonych jako 1MN/U ustala się między innymi zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą. Zapis ten wyklucza zabudowę jednorodzinną bliźniaczą lub szeregową. W czasie rozmów telefonicznych z pracownikami UM dowiedział się, że intencją ograniczania zabudowy bliźniaczej lub szeregowej jest zapobieganie „niekontrolowanej zabudowie”, która ma organiczny dostęp do infrastruktury drogowej i mediów. W tym konkretnym przypadku taka sytuacja nie ma miejsca ponieważ w/w działki będą graniczyły z drogą o symbolu 2KDZ oraz znajdują się w niewielkiej odległości od drogi wojewódzkiej 928. Dodatkowo zaznacza, że zabudowa bliźniacza czy szeregowa na obszarze Gronie nie jest niczym nowym, tego typu zabudowa znajduje się w bliskim sąsiedztwie - ulica Lawendowa, Wrzosowa oraz Jaśminów. W związku z finalizacją zakupu w/w działek zwraca się	2732/38 2733/28	§18.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN/U, (...), ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, (...)		X			Nie uwzględnić uwagi nr 13. W terenie będącym przedmiotem uwagi nie dopuszczono zabudowy bliźniaczej i szeregowej z uwagi na fakt, iż w rejonie ulic Lawendowej, Wrzosowej, Jaśminów dominują budynki w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej, Intensywna zabudowa bliźniacza i szeregowa wpłynęłyby negatywnie na ład przestrzenny w obszarze.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<b>uprzejmą prośbą o uwzględnienie w nowym mpzp zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej.</b>							
16	14	21.02.2022 r. 23.02.2022 r.	M. K., J. K. Z. P. B. P.	Zgodnie z art. 1, ust. 3 ustawy o pizp: Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uwzględnienie przy planowaniu przestrzennym prawa własności nie powinno więc preferować tylko tych właścicieli, którzy chcą wykorzystać grunt na swoje potrzeby, i nie oznacza, że wszystkie nieruchomości mają te same szanse na zabudowywanie terenów. O tym musi przesądzać polityka przestrzenna jednostki samorządu terytorialnego oparta na zasadach zrównoważonego rozwoju oraz wyważenia interesu prywatnego i publicznego. Stąd prawo własności polega również na ochronie istniejącego stanu zagospodarowania terenu, na co wskazuje przywołany przepis ustawy. Odnosi się więc również do tych właścicieli, którzy poprzez działania planistyczne narażeni są na pogorszenie dotychczasowego sposobu wykorzystania nieruchomości — w tym przypadku pogorszenie warunków mieszkaniowych. W przedmiotowym rejonie obowiązuje plan przyjęty uchwałą nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 (obszar planu w granicach wyznaczonych: ul. Krakowską — ul. Beskidzką — ul. Pszczyńską). Tereny przeznaczone pod zabudowę oznaczone na rysunku obowiązującego planu jako 5MU, 5(a)MU 2UR,UH,KS,S, 1KS oraz wyznaczone w ich rejonie tereny dróg m. in.: K2Z1/4, K6L1/2, część Kw12 (do przebiegu ul. Krakowskiej) oraz część Kw13 (do przebiegu ul. Bielskiej) nie są obecnie w większej części zagospodarowane. Natomiast na części z tych terenów oraz na południe od nich znajduje się istniejące osiedle mieszkaniowe — m. in. na terenach oznaczonych jako 5MU, 4MU, 5(b)MU, 7MU, 11MN. Biorąc to pod uwagę, a także znając ustalenia przestrzenne wokół swoich nieruchomości, oczekują, aby zostały one zachowane, ponieważ decydowały one o wyborze miejsca do zamieszkania. Obowiązujący plan miejscowy dla istniejących mieszkańców jest swego rodzaju umową społeczną z miastem, zobowiązaniem, że sytuacja ta się nie zmieni, albo przynajmniej nie zmieni się na niekorzyść istniejących mieszkańców. Tymczasem istniejące tereny 5MU i 5(a)MU oraz droga K6L1/2 (o niewielkiej szerokości) zmienia się w większej części na teren usługowy (w projektowanym planie teren 1U) o znacznej powierzchni oraz drogę klasy „zbiorcza” (2KDZ - według projektu planu). Stąd uzasadniony jest ich sprzeciw wobec planowanych zmian i w związku z tym domagają się zabezpieczenia istniejących warunków mieszkaniowych, w kontekście intensywnego wykorzystania terenu usług i dróg. Istotne w sprawie jest również, że znaczna część terenów przylegających do istniejącego osiedla mieszkaniowego stanowi własność gminną (miasta) — między innymi tereny .5MU i 5(a)MU. Jeśli więc miasto planuje zmianę przeznaczenia na gruntach miejskich, w sposób, który narusza warunki istniejących mieszkańców, to tym bardziej	2586/38 2735/38 (błędny numeru działki)  <b>1U, 2KDZ,</b>	<b>1U</b> - tereny zabudowy usługowej, <b>2KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 20 m	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 14. (Obecnie tereny 1U, 2U, 3U, 4U, 1KDZ)</b> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie wydzielania pasa terenu zieleni o szerokości 40 m. Zgodnie z polityką przestrzenną Mikołowa przedmiotowy teren gminny zaplanowany został jako teren inwestycyjny. Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie zmiany projektowanej w nowym planie drogi zbiorczej 2KDZ na drogę lokalną KDL z uwagi na jej rolę w hierarchicznej strukturze komunikacji w dzielnicy. Należy podkreślić, że ustalenie drogi w przedmiotowej lokalizacji nie spowoduje istotnych zmian w strukturze urbanistycznej północnej części Groni, co więcej, droga ta rozdziela tereny usługowe od terenów mieszkaniowych, co jest słusznym kierunkiem w planowaniu przestrzeni. Warto podkreślić, że tereny usługowe, z uwagi na swoją specyfikę wymagają głębszych traktów niż zabudowa mieszkaniowa, stąd połączenie terenów gminnych z terenami prywatnymi w jeden kompleks terenów usługowych jest w pełni uzasadnione. Ponadto włączenie drogi zbiorczej do drogi wojewódzkiej zostało zaplanowane już w planie z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.). Obecnie oddalono skrzyżowanie drogi 2KDZ z DW928 od skrzyżowania DK44 z DW928, co skutkuje zapewnieniem prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia zarządców ww. dróg, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez: - wydzielanie z 1U terenu usługowego (działki gminne) z którego wyłączone zostanie przeznaczenie pod zabudowę usług obsługi pojazdów i salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym, - wydzielanie 8 m pasa przeznaczonego na zielen izolacyjną, - ustalenie dla terenu przeznaczonego pod drogę 2KDZ nakazu realizacji pasa zieleni o którym mowa w <i>Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.</i>



Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>powinno kierować się interesem istniejących mieszkańców. <b>Jeśli ma być powiększony teren usługowy i wyznaczona nowa droga obsługująca funkcje usługowe, to należy od strony istniejącego osiedla mieszkaniowego wyznaczyć teren zieleni izolujący uciążliwości generowane przez funkcjonowanie usług i drogi.</b> Wyznaczenie terenów zieleni nie wywołuje więc żadnych niekorzystnych skutków finansowych — nie wiąże się z wypłatą odszkodowań za obniżenie wartości nieruchomości gminnej. Wyznaczenie terenów zieleni wpisuje się więc w ważny interes publiczny, jakim jest dbanie o jakość życia mieszkańców, nie tylko tych bezpośrednio zamieszkujących w bezpośrednim sąsiedztwie, ale również okolicznych osiedli. Zwłaszcza jeśli taki jest istniejący charakter terenów będących własnością gminną. Wymogi w zakresie kształtowania systemu obszarów przestrzeni zieleni określa polityka przestrzenna miasta ustalona w obowiązującym „Studium...” miasta Mikołowa. Jako mieszkańcy domagają się, aby uwzględnić przywołane niżej zapisy studium zmierzające do kształtowania w planach miejscowych obszarów zieleni: §22 obszar przestrzeni zieleni (str. 45 i 46) <i>1. Studium wskazuje potrzebę utworzenia obszarów przestrzeni zieleni, poprzez utrzymanie istniejących i pozyskiwanie nowych terenów przeznaczonych dla ich realizacji, co winno stać się specyficznym celem publicznym i być jednym z istotnych celów polityki rozwojowej miasta. 2. Obszary przestrzeni zieleni winny utworzyć jednolity system ciągłych ogólnodostępnych terenów zieleni, łączących tereny zurbanizowane z terenami niezurbanizowanymi, w tym leśnymi i skoordynowanych z planowaną strukturą urbanistyczną Mikołowa oraz miast i gmin sąsiednich, w pełni zachowując i chroniąc istotne elementy środowiska przyrodniczego i kulturowego.(...) 6. Realizacja systemu wymaga wypracowania i prowadzenia przez Władze Miasta realnej polityki współpracy pomiędzy podmiotami związanymi z nieruchomościami położonymi w zasięgu obszarów przestrzeni zieleni, do których należą: 1) właściciele gruntów; 2) miasto, inwestorzy strategiczni, wszystkie podmioty i osoby fizyczne zainteresowane współuczestnictwem w realizacji systemu; 3) jednostki administracji rządowej i samorządowej szczebla wojewódzkiego i lokalnego; 4) organizacje i towarzystwa społeczne; - tworząc trwale podstawy do wieloletniego, konsekwentnie realizowanego programu rozwojowego, przyjętego przez wszystkie z wymienionych stron, ujętego w konkretne ramy organizacyjne, prawne i formalne, gwarantujące nadrzędność celów wspólnych nad celami poszczególnych wymienionych wyżej podmiotów”.</i>Należy zastosować się do powyższych zasad w zakresie ukształtowania w przedmiotowym obszarze nowych terenów zieleni łączących tereny zurbanizowane (osiedla mieszkaniowe, znajdujące się nie tylko w bezpośrednim w sąsiedztwie, w tym na zachód od ul. Bielskiej, ale też centrum miasta) z terenami niezurbanizowanymi związanymi w tym przypadku z doliną Potoku Wilkowyjskiego. W ten sposób zapewniony będzie mieszkańcom południowo-wschodniej części miasta dostęp do naturalnych terenów zieleni. Prace nad nowym planem miejscowym to doskonały moment na zastosowanie się do ustaleń studium, o których mowa w §22 ust. 6 (przywołany wyżej), związanych z</p>							

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>wypracowaniem realnej polityki współpracy w szerokim gronie zmierzającej do tworzenia systemu obszarów przestrzeni zieleni. Wyznaczenie w przedmiotowym obszarze terenu zieleni stanowiącej bufor między istniejącymi zabudowaniami mieszkalnymi a planowaną drogą klasy „zbiorcza” i terenem usługowym, nie będzie wiązało się z koniecznością pozyskania terenów prywatnych, ponieważ w całości teren ten obejmował będzie grunty gminne. <b>Pas terenu zieleni, aby pełnił funkcje izolacyjne i rekreacyjne, a także zapewniające komunikację pieszą i rowerową, powinien mieć szerokość co najmniej 40 m.</b> Zielen ta przyczyniłaby się do uatrakcyjnienia terenu również w kontekście funkcjonowania planowanej (nowej) zabudowy usługowej. Wnoszą również uwagę, iż obsługa komunikacyjna, poprzez wyznaczenie terenu drogi o wysokich parametrach, w klasie drogi „zbiorcza”, nie jest adekwatna w kontekście obsługi komunikacyjnej terenów indywidualnych działek budowlanych objętych w obowiązującym planie terenem 4MU i częściowo 5MU, a w projekcie nowego planu terenami 1MN/U i 2MN/U. Obowiązujący plan zakładał, iż działki w tym terenie będą obsługiwane drogą niższej klasy — droga K6L1/2 klasy „lokalna”. Zgodnie z Rozp. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie droga klasy „zbiorcza” nie powinna być przewidziana do obsługi indywidualnych działek budowlanych (§9 ust. 1 pkt 5: <i>...przy czym na drodze klasy Z należy dążyć do ograniczenia liczby zjazdów, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę</i>). Wyznaczenie więc w projekcie nowego planu drogi klasy „zbiorcza” 2KDZ, do obsługi terenów 1MN/U i 2MN/U, narusza zasady przywołanego rozporządzenia. Jednocześnie przywołane rozporządzenie dopuszcza, aby droga klasy „główna”, jaką jest ul. Bielska, miała połączenie z drogą klasy „lokalna”. Można więc wyznaczyć w nowym planie drogę klasy „zbiorcza” 2KDZ zamienić na drogę klasy „lokalna” KDL. Istotne jest również, iż przebieg drogi 2KDZ narusza również ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (przywołane wcześniej). Studium określa zasady obsługi komunikacyjnej, w szczególności ustalając w §9.1. Kierunki zmian w obszarach liniowych (str. 20-22): <i>...podział dróg według kryteriów funkcjonalnych prowadzonego ruchu, wyodrębniając: a) drogi układu podstawowego tranzytowego (D1), b) drogi układu podstawowego rozprowadzającego (D2), c) drogi układu uzupełniającego (D3). Drogi klasy „zbiorcza” studium zalicza do kategorii układu podstawowego rozprowadzającego (D2). Zgodnie z rysunkiem studium w przedmiotowym rejonie miasta — między terenem 5.1.1.U1 a terenem 5.1.19.M1, nie została wyznaczona droga klasy „zbiorcza”. Wprawdzie studium dopuszcza wyznaczanie w planach miejscowych innych, nowych, przebiegów dróg, ale wyłącznie zaliczonych co najwyżej do kategorii dróg układu uzupełniającego (D3), który obejmuje głównie drogi klasy „lokalna” - ustalenie w § 27 ust. 4 pkt 5 (str. 52) w brzmieniu: <i>„dopuszcza się na etapie planów miejscowych wprowadzenie nowych dróg układu uzupełniającego lub usługowego, z zastrzeżeniem, iż nie spowoduje to</i></i></p>							

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				istotnych zmiany w strukturze urbanistycznej tej części miasta i nie wywoła dezintegracji wewnętrznych funkcjonalnych i przestrzennych połączeń pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami w granicach przedmiotowego terenu. Ustalenie to zwraca również uwagę na niedezintegrowanie połączeń między poszczególnymi nieruchomościami, co będzie naruszone przebiegiem drogi klasy „zbiorcza”, która ogranicza możliwość bezpośredniej obsługi terenów przylegających. <b>Wynika z tego, że droga klasy „zbiorcza” wyznaczona w projekcie nowego planu miejscowego (2KDZ) jest niezgodna ze studium i narusza jego ustalenia. Wnoszą zatem o zmianę projektowanej w nowym planie drogi klasy „zbiorcza” 2KDZ na drogę klasy „lokalna” KDL.</b>							
17	15.1	23.02.2022 r	R. S.	Sporządzony projekt planu miejscowego narusza ustalenia obowiązującego studium poprzez zmianę dróg układu podstawowego w dzielnicy. Uwaga ogólna: W myśl art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p. Burmistrz Miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium i przepisami odrębnymi, zaś zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zapisy obowiązującego „Studium...”, uchwalonego przez RM Mikołowa, cechują się bardzo dużym stopniem szczegółowości, w sposób jasny i jednoznaczny ustalają przyjęte przez miasto Mikołów kierunki kształtowania polityki przestrzennej, stanowiąc dokument określający długoterminową politykę przestrzenną i społeczną rozwoju miasta Mikołowa. Art. 15 ust. 1 u.p.z.p. jednoznacznie stanowi, że organ sporządzający projekt planu miejscowego — Burmistrz Mikołowa jest związany ustaleniami obowiązującego studium — nie może samodzielnie zmieniać przyjętej w studium polityki przestrzennej poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań w planach miejscowych, sprzecznych z ustaleniami obowiązującego studium, jeżeli nawet w jego mniemaniu są one racjonalne i niezbędne dla rozwoju miasta Mikołowa. Wprowadzenie do projektu planu miejscowego ustaleń zmieniających ustalenia obowiązującego studium (w zakresie niedopuszczonym studium) stanowi rażące przekroczenie przez organ sporządzający projekt planu miejscowego zasad sporządzania planu miejscowego i jednocześnie działanie to stanowi o rażącym przekroczeniu kompetencji jakie posiada Burmistrz Miasta. Uwaga szczegółowa z uzasadnieniem: 1. Sporządzony projekt planu miejscowego narusza ustalenia obowiązującego studium. RM Mikołowa przesądziła o zasadach rozwoju dzielnicy obejmującej obszar opracowania i wyznaczyła granice terenów przeznaczonych do zabudowy - jednocześnie w sposób przemyślany wyznaczając na rysunku studium w sposób racjonalny układ dróg służących do obsługi zabudowy istniejącej i dopuszczonych ustaleniami studium. Potwierdzeniem słuszności tych rozwiązań jest fakt, że zmiana studium uchwalona w 2018 r. (czyli już w trakcie prowadzenia prac nad projektem planu dla obszaru Gronie) nie objęła ani w części tekstowej, ani rysunkowej jakichkolwiek nowych rozwiązań komunikacyjnych dla tej części miasta Mikołowa. O aktualności	1KDZ, 2KDZ, 3KDZ	1KDZ – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 25 m, 2KDZ - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 20 m 3KDZ - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 25 m	X	X			Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 15.1. (Obecnie tereny 2KDL i 1KDZ) Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie usunięcia z projektu planu dróg 1KDZ i 2KDZ. W kwestii drogi 1KDZ jej przebieg został już wyznaczony w planie miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) i nowy projekt planu co do zasady powieli sposób skomunikowania tą drogą dzielnicy Gronie, w tym również w zakresie powiązań komunikacyjnych z dzielnicą Gniotek. W kwestii drogi 2KDZ jej przebieg również został już wyznaczony w planie miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) natomiast nowy projekt planu przesuwają jej przebieg o ok. 50 m w kierunku południowym. Powyższe wynika z konieczności oddalenia skrzyżowania drogi 2KDZ z DW928 od skrzyżowania DK44 z DW928 i tym samym zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia ww. zarządców dróg, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Warto podkreślić, że tereny usługowe, z uwagi na swoją specyfikę wymagają głębszych traktów niż zabudowa mieszkaniowa stąd połączenie terenów gminnych z terenami prywatnymi w jeden kompleks terenów usługowych jest w pełni uzasadnione. W uzasadnieniu do uwagi podniesiono, iż „Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa zagwarantowano poprzez zapewnienie terenów dla prawidłowego funkcjonowania i rozwoju układu drogowego.”, co budzi obawy Wnoszących uwagi, że drogi 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ projektowane są jako drogi o znaczeniu także obronnym, służące do przemieszczania pojazdów wojskowych. Należy wskazać, że projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (postanowienie Nr 75 Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Katowicach z dnia 04.05.2021 r. ), w którym wskazano, że „teren objęty planem położony jest poza strefami ochronnymi oraz obszarem ograniczonego użytkowania wyznaczonym dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym. Planowane lokalizacje uzgadnianego
		24.02.2022 r	R. G.								
		24.02.2022 r	Z. G.								
		28.02.2022 (data nadania stempla pocztowego 24.02.2022r.)	M. G.								
		22.02.2022 r.	K. G.								
		24.02.2022 r.	A. M.								
		24.02.2022 r	G. Ł.								
		24.02.2022 r	A. H. - K. S. K.								
		24.02.2022 r	A. K. M. K.								

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>proponowanych rozwiązań komunikacyjnych świadczy również uchwała Nr XXXVI/706/2017 RM Mikołowa z dnia 21.11.2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa. Dokument ten wskazuje na możliwość podejmowania zmian obowiązujących miejscowych planów w związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców — i nikt nie podważa możliwości zmieniania obowiązujących planów w całości lub w części, bez ograniczenia częstotliwości wprowadzanych zmian, jednak każda z wprowadzanych zmian musi być zgodna z ustaleniami obowiązującego studium. Sporządzony projekt mpzp narusza ustalenia studium w następującym zakresie:</p> <p>a) zmienia przebieg lub klasę techniczną wyznaczonych na rysunku studium dróg oznaczonych symbolami: 5.1.6.KDL, 5.1.1.KDZ, 5.1.2.KDL, - zmienia przebieg wyznaczonych na rysunku studium dróg oznaczonych symbolami: 5.1.1.KDZ, 5.1.2.KDL i 5.1.3.KDL, na wybranych odcinkach dróg, zmieniając w sposób zasadniczy wyznaczone na rysunku studium powiązania układu drogowego i rolę jaką te drogi miały pełnić (np. rezygnuje się z połączenia dróg oznaczonych w studium symbolami 5.1.2.KDL i 5.1.3.KDL i włączenia ich do drogi 5.1.1.KDZ), - zmienia klasę techniczną wyznaczonych na rysunku studium dróg oznaczonych symbolami: 5.1.6.KDL - na drogę wewnętrzną (traci status drogi publicznej), 5.1.1.KDZ - na drogę lokalną - wyznaczając nowy układ dróg zbiorczych, - rolę drogi 5.1.6.KDL przejmuje nowa arteria drogowa przecinająca osiedle mieszkaniowe w kierunku północ-południe (oznaczona na projekcie rysunku planu symbolem 1KDZ), a rolę drogi 5.1.1.KDZ przejmuje wyznaczona po stronie południowej nowa arteria drogowa oznaczona w projekcie planu symbolem 3KDZ.</p> <p>Drogi te w projekcie planu tracą swą rolę głównego układu dróg dzielnicy na rzecz całkowicie nowych dróg układu podstawowego o znaczeniu ponad dzielnicowym, których studium nie przewiduje,</p> <p>b) w sposób znaczący i istotny zmienia podstawowe ustalenia studium poprzez wyznaczenie dróg układu podstawowego klasy zbiorczej oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, łączących istniejące drogi wojewódzkie i stanowiące de facto część tworzonej obwodnicy miejskiej o znaczeniu ponad dzielnicowym.</p> <p>Drogi te (1KDZ, 2KDZ, 3KDZ ) mają służyć obsłudze ruchu komunikacyjnego międz dzielnicowego i międzygminnego — mają służyć powiązaniu komunikacyjnemu gminy Wyry i Tychy z dzielnicą Gniotek w Mikołowie oraz z centrum Miasta Mikołowa. Drogi te — jako drogi zbiorcze, nie mają służyć do bezpośredniej obsługi działek przylegających ani komunikacji wewnętrznej dzielnicy.</p> <p>Parametry tych dróg pozwalają na prowadzenie ruchu pojazdów wielkogabarytowych — autobusów, ciężarówek oraz z założenia mają służyć do prowadzenia ruchu o dużym natężeniu oraz o dużych prędkościach. Drogi te mają uzupełniać dotychczas projektowany układ</p>							<p><i>projektu nie rodzą potrzeby stosowania ograniczeń wynikających z konieczności zapewnienia warunków do obrony Rzeczypospolitej Polskiej (...)</i>” stąd wskazane w uwadze obawy należy uznać za nieuzasadnione. Podnieść należy również, że ideą drogi 3KDZ nie było zabezpieczenie terenu pod A4 bis, gdyż rezerwowany pas terenu pod drogą klasa A musiałby być co najmniej dwukrotnie szerszy i konstruowany na innych promieniach łuków, długościach odcinkach prostych, etc...</p> <p>Projekt planu jest zgodny ze „Studium...”. Zgodnie z zapisami „Studium...” do planu miejscowego mogą być wprowadzane drogi, nie pokazane na rysunku tego dokumentu.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez usunięcie z projektu planu drogi 3KDZ, co przywróci ideę powiązań komunikacyjnych dzielnicy Gronie ustaloną w planie miejscowym z 2005 r. Uwaga zostaje też uwzględniona częściowo poprzez zwężenie drogi 1KDZ do 15 m i obniżenie jej klasy do lokalnej.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>obwodnic miasta Mikołowa. Spowodują prowadzenie ruchu o dużym natężeniu oraz niewątpliwie wpłyną negatywnie na jakość życia oraz poziom bezpieczeństwa mieszkańców dzielnicy Gronie — dopuszczalna prędkość na drogach klasy Z zarówno w terenie zabudowanym, jak i niezabudowanym wynosi 40 - 60 km/h, Należy zwrócić uwagę na fakt iż, obecna obwodnica Mikołowa tj. ul. Bielska (DW285) określana w projekcie mpzp jako 1KDG posiada szerokość pasa 25 m tak samo jak planowane drogi 1KDZ i 3KDZ. Dodatkowo dużą wątpliwość budzi wyznaczony odcinek drogi 3KDZ, który wskazuje na możliwe zabezpieczenie przeprowadzenia tym śladem projektowanej autostrady A4 bis. Jak wynika z uzasadnienia pkt I.7 do uchwały "Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa zagwarantowano poprzez zapewnienie terenów dla prawidłowego funkcjonowania i rozwoju układu drogowego". Budzi to ogromne obawy, że tereny wyznaczone dla rozwoju układu drogowego oznaczone na projekcie rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ projektowane są jako drogi o znaczeniu obronnym, służące do przemieszczania pojazdów wojskowych. Podobne, a nawet większe obawy budzą stwierdzenia zawarte w uzasadnieniu zawartym w pkt I.8 do uchwały, o zapewnieniu potrzeby interesu publicznego poprzez zagwarantowanie rezerw terenowych pod drogi publiczne. (zapewnienie potrzeby powiązań infrastrukturalnych na terenie województwa śląskiego oraz ujętego w tabeli 8 poz. 6 inwestycji celu publicznego postulowanych przez samorząd województwa Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 4619). W uzasadnieniu brak jest wytłumaczenia celowości wyznaczania odcinka drogi oznaczonej symbolem 3KDZ. Istnieje obawa, że odcinek tej drogi ma zabezpieczyć możliwość przeprowadzenia tym śladem projektowanej w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa odcinka drogi odciażającej ruch drogowy na autostradzie A4 (powiązania drogowego nazywanego A4 bis, wniesionego na mapie nr 30 obrazującej powiązania infrastrukturalne na terenie województwa śląskiego oraz ujętego w tabeli 8 poz. 6 inwestycji celu publicznego postulowanych przez samorząd województwa - Dz.Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 4619). W takim przypadku, gdy droga 3KDZ ma zapewnić możliwość przeprowadzenia jej śladem odcinka A4 bis, logiczne stają się uzasadnienia dla potrzeby wyznaczenia rezerw drogowych - mających umożliwić urbanizację, ale całej metropolii śląskiej, gdyż drogi o tych parametrach z pewnością nie są potrzebne ani dla rozwoju przestrzennego obszaru objętego projektem planu ani dla rozwoju przestrzennego miasta Mikołowa. Analiza znaczenia tych dróg — w porównaniu do całego układu drogowego miasta Mikołowa projektowanego w studium, nie pozwala do zaliczenia ich (zgodnie z przyjętą w studium klasyfikacją) do dróg układu uzupełniającego lub dróg układu obsługowego. Drogi wyznaczone na rysunku obowiązującego studium i oznaczone symbolami 5.1.1.KDZ, 5.1.2.KDL, 5.1.3.KDL, oraz 5.1.6.KDL, w tabeli KT/1.1 studium, są zaliczone do dróg układu uzupełniającego, przy czym ich parametry i znaczenie w systemie komunikacyjnym jest podrzędne w stosunku do nowych dróg wniesionych na rysunku projektu planu. Sam autor planu</p>							

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>podczas publicznej dyskusji nad planem przyznał, że są to drogi układu podstawowego. Takie nowe drogi Studium dopuszcza wyłącznie w „strefach potencjalnego rozwoju komunikacji” (par. 27.4.7) oznaczonych na rysunku Studium. Obszar dzielnicy Gronie w Studium nie został objęty taką strefą. Warto odnotować, że studium dopuszcza - oprócz wyznaczonych na rysunku studium dróg realizację dodatkowych dróg (ale nie układu podstawowego) tylko i wyłącznie pod warunkiem spełnienia ściśle i jednoznacznie określonych w ustaleniach studium warunków. Wszystkie te warunki dołączono jako cytaty poszczególnych paragrafów ze studium w załączniku nr 1 z podkreśleniem złamanych tam ustaleń.</p> <p>Składający uwagę prosi o dokładne zapoznanie się z nimi, a nie jak na dyskusji ogólnie ogłaszać, nie zapoznając się z argumentacją składającego uwagę (do której nie dopuszczano podczas dyskusji odbierając zgłaszającemu uwagę głos) że projekt planu jest zgodny ze studium, albo jak na rozmowie w UM (również bez poznania argumentacji), że „i tak odrzucimy uwagi o niezgodność ze studium”. Projektowane drogi oznaczone symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ nie spełniają tych warunków, ponieważ: - w sposób rażący, znaczący i istotny naruszają zastany ład przestrzenny (par. 11.1.7),</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- w sposób istotny zmieniają strukturę urbanistyczną dzielnicy (par. 9.3.4 1, par. 27.1.3a, par. 27.4.5),</li> <li>- w sposób drastyczny powodują dezintegrację wewnętrznych funkcjonalnych i przestrzennych połączeń pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami sąsiadującymi z pasami drogowymi tych ulic (par. 27.4.5),</li> <li>- nie stanowią przynależnego zagospodarowania terenów sąsiadujących (par. 11.1.7a),</li> <li>- nie należą do drogowego układu obsługowego i uzupełniającego (par. 11.1.7a. par. 27.2 par.27.3 ),</li> <li>- nie są ulicami ruchu uspokojonego (par. 27.3.4),</li> <li>- ich trasy nie są korektą przebiegu dróg układu podstawowego studium wynikającą z optymalizacji trasowania, ograniczeń technicznych, ograniczeń własnościowych nie możliwych do ujawnienia na etapie studium (par. 27.4.2),</li> <li>- nie wyznaczono ich prowadzenia na rysunku studium i nie wymieniono w tabeli KT/1.1,</li> <li>- nie znajdują się w strefach potencjalnego rozwoju komunikacji, w granicach których studium dopuszcza nowe drogi układu podstawowego (par. 27.4.7).</li> </ul> <p>Ponadto, wprowadzenie tych dróg powoduje zerwanie ciągłości obszarów niezurbanizowanych tworzących ponadmiejski system terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz elementów rekreacyjnych na terenach stykowych z gminą Wiry (par. (41.2.5). Zasadnym pytaniem jest również czy gminę stać na takie inwestycje. Urzędnicy w dyskusji tłumaczyli, że to na razie jedynie tylko zabezpieczanie terenów na przyszłość, ale to zabezpieczenie również wiąże się z kosztami. Po pierwsze gmina może zostać zmuszona do wykupu tych terenów od razu po uchwaleniu przez radnych planu, po drugie ściąga na siebie niebezpieczeństwo spraw sądowych w sprawach odszkodowawczych. To niebezpieczeństwo powinno</p>							

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi			
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona				
				<p>być ujawnione w prognozie skutków finansowych wprowadzenia tego planu i decydujący o uchwale radni powinni jasno zdawać sobie sprawę jakiego rzędu mogą być to kwoty. Mieszkańcy często nie wiedzą o możliwości żądania natychmiastowego wykupu, nasza dzielnica jest mała, ale dobrze poinformowana. Zaznaczono, że dla inwestycji odległych w czasie równie właściwym jest zabezpieczenie terenu pod drogi nie wydzielając ich jako jednostki, a pozostawiając zieleni czy rolę bez możliwości zabudowy. To również bezpieczniejsze dla gminy rozwiązanie pod względem finansowym. Z uwagi na wszystko powyższe, <b>proszą o rezygnację z nowych dróg układu podstawowego 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ przedstawionych w projekcie planu.</b> Jednocześnie zwrócono się z prośbą, aby z uwagi na prywatne własności mieszkańców drogi <b>1KDZ na terenie, gdzie sąsiaduje z terenami mieszkalnymi (MN oraz MNU) przywrócić klasę L oraz szerokość w linach rozgraniczających 15 m zgodnie z obowiązującym mpzp.</b> Zał. nr 1: „Studium...” jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza ono podstawowy zarys tudzież kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów następuje w mpzp. W orzecznictwie sądów administracyjnych zasadnie przyjmuje się, że stopień związania planów ustaleniami studium zależy w dużym stopniu od brzmienia ustaleń studium. Jednym z założeń polityki przestrzennej gminy jest związanie planowania miejscowego przez ustalenia studium, którego stopień może być — w zależności od szczegółowości ustaleń studium — silniejszy albo słabszy. Ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień m.p.z.p., ale nie mogą również być ze sobą sprzeczne. Studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne i jest nie tylko aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzeniu m.p.z.p. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (por. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2008, s. 78 i nast.). Spis złamanych ustaleń Studium wprowadzeniem nowych dróg układu podstawowego: Tom II Rozdział 3 §9.3. Kierunki zmian obszarów zurbanizowanych.</p> <p>4. Strefy osadniczo – administracyjne (SOA).</p> <p>1) W celu przywrócenia archetypicznych, osadzonych w tożsamości kulturowej Mikołowa podziałów, zbliżonych do historycznych dzielnic miasta w granicach zurbanizowanego obszaru miasta, wyznaczono strefy osadniczo - administracyjne, którym przyporządkowano konkretne tereny studium i dla których określono podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta. Są to:</p> <table border="1" data-bbox="507 1730 783 1871"> <tr> <td>strefy osadniczo-administr. SOA (nazwy)</td> <td>położone w granicach strefy (symbole)</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">Charakterystyka strefy kierunku zmian</p>	strefy osadniczo-administr. SOA (nazwy)	położone w granicach strefy (symbole)								
strefy osadniczo-administr. SOA (nazwy)	położone w granicach strefy (symbole)													

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi				Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
				1	2	3	4			Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				4	SOA7 Mikołów		SOA7 znajduje się w granicach strefy przestrzennofunkcjonalnej I - centrum miasta oraz II - intensywnej urbanizacji miejskiej. Główne kierunki rozwoju - silny ośrodek miejski rewaloryzacja, rewitalizacja, rehabilitacja, utrzymanie, porządkowanie i kontynuacja istniejących terenów zabudowy miejskiej, utrzymanie zróżnicowania funkcjonalnego części centralnej i pozostałych, wielokierunkowy rozwój przestrzeni publicznych, intensyfikacja usług, rozwój nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji struktury urbanistycznej. Zachowanie i aktywizacja istniejących zwartych i rozproszonych terenów zieleni oraz terenów zieleni z dopuszczoną zabudową.							
				<p>Rozdział 4 §11. PRZEZNACZENIA TERENÓW</p> <p>7) Ponadto w przyszłych planach miejscowych dopuszcza się wprowadzenie, w granicach wszystkich wyznaczonych w studium terenów, dodatkowego zagospodarowania przynależnego tym terenom, z zastrzeżeniem, iż nie naruszy to ładu przestrzennego. Przynależnym zagospodarowaniem terenów mogą być:</p> <p>a) istniejące lub planowane: drogi publiczne należące do drogowego układu obsługowego, kategorii zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, postojowe, ścieżki piesze i rowerowe oraz inne tereny o utwardzonych nawierzchniach, zlokalizowane na terenie oraz rozwiązania nadziemne i podziemne,</p> <p>Rozdział 9 §27. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH</p> <p>1. W odniesieniu do układów dróg: podstawowego, rozprowadzającego oraz uzupełniającego w studium określa się następujące cele kierunkowe:</p> <p>1) sukcesywna realizacja nowoprojektowanych dróg wymienionych w załączniku KT/1.1, w kolejności wynikającej z priorytetów rozwojowych miasta;</p> <p>2) realizacja dodatkowych połączeń drogowych układu uzupełniającego, nie wymienionych w załączniku KT/1.1, wynikających ze specyfiki zagospodarowania poszczególnych nieruchomości w granicach terenów studium;</p> <p>2. Poza wyznaczonymi graficznie drogami i ulicami, studium utrzymuje istniejące i dopuszcza realizację nowych publicznych dróg i ulic układu obsługowego oraz ulic wewnętrznych, wyznaczanych w zależności od potrzeb w trybie dalszych ustawowych czynności planistycznych lub w trybie przepisów o drogach.</p> <p>3. Zasady utrzymania istniejących i rozbudowy nowych dróg układu uzupełniającego obsługowego, a także ulic wewnętrznych, w tym pieszo - jezdnych obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę, powinny zostać szczegółowo określone w przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając następujące wytyczne:</p> <p>4) należy dążyć do wyraźnej funkcjonalnej klasyfikacji dróg i ulic, traktując drogi układu obsługowego położone w granicach terenów</p>										



Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>mieszkańczych i usługowych jako ulice ruchu uspokojonego.</p> <p>4. Dla dróg układu podstawowego tranzytowego, podstawowego rozprowadzającego, podstawowego obsługowego oraz uzupełniającego obsługowego w studium ustala się, iż:</p> <p>1) linie rozgraniczające dróg i ulic określone graficznie na rysunku studium mają charakter ustaleń obowiązujących, z zastrzeżeniem pkt.2;</p> <p>2) rzeczywiste przebiegi remontowanych, przebudowywanych i projektowanych dróg, ulic, skrzyżowań i węzłów od klasy L do klasy GP włącznie, należy uściślić w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, dopuszczając korekty przebiegu wynikające z optymalizacji trasowania, ograniczeń technicznych, ograniczeń własnościowych nie możliwych do ujawnienia na etapie studium, z jednoczesnym zachowaniem zgodności z podstawowymi ustaleniami studium oraz wymogami przepisów odrębnych;</p> <p>5) dopuszcza się na etapie planów miejscowych wprowadzenia nowych dróg układu uzupełniającego lub obsługowego, z zastrzeżeniem iż nie spowoduje to istotnych zmian w strukturze urbanistycznej tej części miasta i nie wywoła dezintegracji wewnętrznych funkcjonalnych i przestrzennych połączeń pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami w granicach przedmiotowego terenu,</p> <p>7) w rysunku studium wskazuje się strefy potencjalnego rozwoju komunikacji, w granicach których studium dopuszcza rozbudowę dróg istniejących, nowe drogi układów podstawowych i uzupełniającego, dla których decyzja o lokalizacji i wytyczeniu powinna następować na etapie planu miejscowego w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi.</p> <p>Rozdział 12 §41. OBSZARY STYKOWE</p> <p>2. Studium, w obszarach stykowych, wskazuje następujące cele, które winny stać się przedmiotem zainteresowania i realizacji. Są to:</p> <p>5) zachowanie ciągłości obszarów nieurbanizowanych tworzących ponadmiejski system terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej oraz terenów rekreacyjnych;</p> <p>Rozdział 14 §45. REALIZACJA STUDIUM</p> <p>4. Podstawą badania nienaruszalności ustaleń przyszłych planów miejscowych z ustaleniami studium winny być przede wszystkim:</p> <p>1) ustalenia rozdziału 2 - 4 oraz ustalenia definiowane dla terenów studium w tabelach <i>KT2.1.- KT2.7.</i> oraz <i>KT.3.1.</i>;</p> <p>2) Rysunek II - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - plansza zbiorcza w skali 1:10 000. Pozostałe paragrafy studium oraz rysunki pomocnicze winny stanowić materiał uzupełniający przy badaniu nienaruszalności przyszłego planu miejscowego z ustaleniami studium.</p>							
18	15.2	24.02. 2022 r.	A. H -K. S. K.	Wnoszą uwagi do projektu mpzp dla obszaru Gronie. Przedmiotowy projekt narusza ustalenia obowiązującego studium w zakresie:	1U, 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ	1U - teren zabudowy usługowej	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 15.2.</b>  <i>(Obecnie tereny 1U, 2U, 3U, 4U, 2KDL, 1KDZ)</i>  <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie naruszenia ustaleń „Studium...” granicami terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową 1U. Zgodnie ze „Studium...” teren 1U położony jest na terenach oznaczonych symbolami 5.1.1.U1 oraz 5.1.19.M1. Teren będący przedmiotem uwagi, stanowiący własność gminy Mikołów</p>
		24.02. 2022 r.	A. K. M. K.	a) zmiany granic terenów o różnym przeznaczeniu — min. w zakresie granic terenu 1U, które zostały rozszerzone o cały pas działek będących w posiadaniu gminy Mikołów. <b>Wnoszą o zmniejszenie jednostki 1U i wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami 1U oraz jednostkami MNU.</b>		1KDZ – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 25 m,					

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>b) jako właściciele nieruchomości (nr działki 2481/41) położonej przy skrzyżowaniu projektowanych dróg 1KDZ (25 m) i 4KDD (10 m) <b>proszą przede wszystkim o zmianę w zakresie projektowanej drogi 1KDZ poprzez przywrócenie klasy L oraz ustanowienie szerokości w linach rozgraniczających 15 m zgodnie z obowiązującym mpzp</b> (uchwała nr XXX/464/2002 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.).</p> <p>Zaproponowana infrastruktura komunikacyjna w znacznym stopniu naruszy ład przestrzenny dzielnicy Gronie oraz spowoduje obniżenie wartości nieruchomości bezpośrednio położonych przy granicy dróg klasy zbiorczej. Negatywnie wpłynie na środowisko naturalne, w tym na wody powierzchniowe i podziemne. Drogi 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ przyczynią się do nieodwracalnego przekształcenia powierzchni terenu oraz wyparcia fauny na tereny przyległe. Spowodują zwiększenie emisji hałasu oraz zanieczyszczenia powietrza. Wskazane oddziaływania będą się w większym czy mniejszym stopniu kumulować w środowisku, o czym mowa w „Prognozie oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów, dla obszaru Gronie”. Dzielnica Gronie jest jedną z najbardziej spokojnych, urokliwych, zielonych oraz rekreacyjnych dzielnic Mikołowa. Niestety planowane działania skutecznie zakłócają oraz doprowadzą do zniszczenia obecnego stanu.</p>		<p><b>2KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 20 m  <b>3KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 25 m</p>					<p>znajduje się w większości w jednostce 5.1.19.M1, w ramach której „Studium...” dopuszcza przeznaczenie pod usługi, zatem zakres terenu 1U jest zgodny ze „Studium.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> została poprzez:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- wydzielenie z 1U terenu usługowego (działki gminne) z którego wyłączone zostanie przeznaczenie pod zabudowę usług obsługi pojazdów i salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym,</li> <li>- wydzielenie 8 m pasa przeznaczonego na zielen izolacyjną,</li> <li>- ustalenie dla terenu przeznaczonego pod drogę 2KDZ nakazu realizacji pasa zieleni o którym mowa w <i>Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.</i></li> <li>- zwężenie drogi 1KDZ do 15 m i obniżenie jej klasy do lokalnej,</li> <li>- usunięcie drogi 3KDZ.</li> </ul>
19	15.3	28.02.2022 r (data nadania stempla pocztowego 24.02.2022 r.)	M. Z.	<p>Wskazuje, iż jako właściciel działki nr 2461/41 przyległej do projektowanej drogi oznaczonej jako <b>1KDZ</b> ma ku temu istotny interes faktyczny i prawny. Podnosi, iż projektowana droga 1KDZ (jak i pozostałe 2 i 3KDZ planowane w dalszej odległości od Jej nieruchomości) stoi w rażącej sprzeczności z podstawowymi założeniami obowiązującego „Studium...” Zgodnie z treścią art. 9 ust. 4 Ustawy o pizp ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p. Burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium i przepisami odrębnymi, a z art. 20 ust. 1. u.p.z.p. wynika, że uchwalenie planu miejscowego przez Radę Gminy następuje po stwierdzeniu, że plan miejscowy „nie narusza ustaleń Studium”. Zaprojektowana w nowym mpzp sieć dróg na obszarze dzielnicy Gronie rażąco narusza zapisy podstawowe obowiązującego Studium, a zatem uchwalenie Planu w tym kształcie będzie stanowiło rażące przekroczenie kompetencji władz naszego Miasta. Burmistrz Miasta jako organ sporządzający projekt planu miejscowego jest związany ustaleniami obowiązującego Studium - nie może samodzielnie zmieniać przyjętej w Studium polityki przestrzennej poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań w planach miejscowych, sprzecznych z ustaleniami obowiązującego Studium. <b>Proponowany nowy mpzp w sposób znaczący i istotny zmienia podstawowe ustalenia studium poprzez wyznaczenie dróg układu podstawowego klasy zbiorczej oznaczonych symbolami 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, łączących istniejące drogi wojewódzkie i stanowiące de facto część tworzonej obwodnicy miejskiej o znaczeniu ponad dzielnicowym. Wskazać w tym miejscu wypada, iż ich usytuowanie w obszarze dzielnicy stoi w rażącej</b></p>	2461/41	<p><b>1KDZ</b> – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 25 m,  <b>2KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 20 m  <b>3KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 25 m</p>	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 15.3. (Obecnie tereny 2KDL, 1KDZ)</b></p> <p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie usunięcia z projektu planu dróg 1KDZ i 2KDZ.</p> <p>W kwestii drogi 1KDZ jej przebieg został już wyznaczony w planie miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) i nowy projekt planu co do zasady powieli sposób skomunikowania tą drogą dzielnicy Gronie, w tym również w zakresie powiązań komunikacyjnych z dzielnicą Gniotek.</p> <p>Uwaga nie została uwzględniona również w zakresie zmniejszenia szerokości drogi 1KDZ do 10 m. Rola tej drogi w hierarchicznej strukturze komunikacji w dzielnicy jest co najmniej jako droga lokalna, tym samym szerokość 10 m nie byłaby wystarczająca.</p> <p>W kwestii drogi 2KDZ jej przebieg również został już wyznaczony w planie miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) natomiast nowy projekt planu przesuwają jej przebieg o ok. 50 m w kierunku południowym. Powyższe wynika z konieczności oddalenia skrzyżowania drogi 2KDZ z DW928 od skrzyżowania DK44 z DW928 i tym samym zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia ww. zarządców dróg, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Należy podkreślić, że projekt planu jest zgodny ze „Studium...”. Zgodnie z zapisami „Studium...” do planu miejscowego mogą być wprowadzane drogi, nie pokazane na rysunku tego dokumentu.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>sprzeczności z ich przeznaczeniem, bowiem jeśli mają one stanowić drogę klasy zbiorczej - obwodnicę, nie powinny "przecinać" dzielnicy pomiędzy zabudową mieszkaniową domów jednorodzinnych bezpośrednio przy istniejących już budynkach, gdyż zaburzy to i zdeintegruje istniejącą zabudowę mieszkaniową. Zdawać by się mogło, że projektanci planowanych dróg nawet nie zapoznali się ze stanem faktycznym układu budynków na terenie dzielnicy, gdyż nowoprojektowane drogi o tak znacznej szerokości mają przechodzić bezpośrednio przy nowowyprowadzonych budynkach, w tym przy moim, na wybudowanie którego pozwolenie otrzymała w grudniu 2019 r. i który w tym miejscu jest już wzniesiony. Drogi te - jako szerokie drogi zbiorcze, nie mają służyć do bezpośredniej obsługi działek przylegających ani komunikacji wewnętrznej dzielnicy. Parametry tych dróg pozwalają bowiem na wybudowanie jezdni dwupasmowych i prowadzenie ruchu pojazdów wielkogabarytowych - autobusów, samochodów ciężarowych oraz z założenia mają służyć do prowadzenia ruchu o dużym natężeniu oraz o dużych prędkościach. Drogi te mają uzupełniać dotychczas projektowany układ obwodnic miasta Mikołowa. Co więcej, jak wynika z uzasadnienia pkt 1.7 do uchwały drogi te mają również spełniać "Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa". Budzi to ogromne obawy, że tereny wyznaczone dla rozwoju układu drogowego oznaczone na projekcie rysunku planu symbolami 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ projektowane są jako drogi o znaczeniu także obronnym, służące do przemieszczania pojazdów wojskowych.</p> <p>Analiza znaczenia tych dróg - w porównaniu do całego układu drogowego miasta Mikołowa projektowanego w studium, nie pozwala do zaliczenia ich (zgodnie z przyjętą w studium klasyfikacją) do dróg układu uzupełniającego lub dróg układu obsługowego. Drogi wyznaczone na rysunku obowiązującego studium i oznaczone symbolami 5.1.1.KDZ, 5.1.2.KDL, 5.1.3.KDL, 5.1.2.KDL oraz 5.1.6.KDL, w tabeli KT/1.1 studium, są zaliczone do dróg układu uzupełniającego, przy czym ich parametry i znaczenie w systemie komunikacyjnym jest podrzędne w stosunku do nowych dróg wniesionych na rysunku projektu planu. Sam Autor planu podczas publicznej dyskusji nad planem przyznał, że są to drogi układu podstawowego. Takie nowe drogi Studium dopuszcza wyłącznie w „strefach potencjalnego rozwoju komunikacji” (par. 27.4.7) oznaczonych na rysunku Studium. Obszar dzielnicy Gronie w Studium nie został objęty taką strefą, a zatem nie ma prawnej możliwości uchwalenia mpzp w takim kształcie, w jakim przewiduje utworzenie na terenie naszej dzielnicy systemu dróg zbiorczych o charakterze ponaddzielnicowym, należącym do układu podstawowego, a nie uzupełniającego. Nadmienić wypada, że prezentowany przez Burmistrza projekt-rysunek o tym, jak droga 1KDZ miałaby w przyszłości wyglądać (jezdnia 6 m, ławki, dwa rzędy drzew) zdaje się być jedynie próbą wprowadzenia w błąd i "uciszenia" mieszkańców, bowiem Gospodarze dyskusji Publicznej w dniu 31 stycznia br. wprost przyznali, że plan określa jedynie klasę drogi oraz szerokość pasa drogowego, a nie jej docelowy układ, zatem pomimo tak "pięknych planów" droga ta w rzeczywistości mogłaby być jezdnią</p>							<p>W uzasadnieniu do uwagi podniesiono, iż „Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa zagwarantowano poprzez zapewnienie terenów dla prawidłowego funkcjonowania i rozwoju układu drogowego.”, co budzi obawy Wnoszącej uwagę, że drogi 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ projektowane są jako drogi o znaczeniu także obronnym, służące do przemieszczania pojazdów wojskowych. Należy wskazać, że projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (postanowienie Nr 75 Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Katowicach z dnia 04.05.2021 r. ), w którym wskazano, że „teren objęty planem położony jest poza strefami ochronnymi oraz obszarem ograniczonego użytkowania wyznaczonym dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym. Planowane lokalizacje uzgadnianego projektu nie rodzą potrzeby stosowania ograniczeń wynikających z konieczności zapewnienia warunków do obrony Rzeczypospolitej Polskiej (...)” stąd wskazane w uwadze obawy należy uznać za nieuzasadnione. Nawiązując do treści uwagi należy wskazać, że wszelkiego rodzaju badania i ekspertyzy niezbędne dla realizacji przyszłych dróg, do których przepisy prawa zobowiązują, zostaną na etapie sporządzania projektów budowlanych dróg przeprowadzone.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez usunięcie z projektu planu drogi 3KDZ oraz zwężenie do 15 m drogi oznaczonej symbolem 1KDZ z obniżeniem jej klasy do lokalnej. Uwaga została też częściowo uwzględniona w zakresie odsunięcia jej przebiegu, na odcinku pomiędzy 3KDD, a 2KDZ od istniejących już zabudowań domów jednorodzinnych, w tym od działki 2461/41.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>dwupasmową o ogromnym natężeniu ruchu bez żadnej zieleni wokół, a nadto, pomimo tak znacznej uciążliwości i bliskości zabudowy, nie wymagałyby zainstalowania ekranów dźwiękowych. Nawiązując do powyższego zatem należy mieć też na względzie, że przy sporządzeniu projektu planu nie wzięto w ogóle pod uwagę prognoz natężenia i uciążliwości ewentualnych immisji pośrednich i bezpośrednich projektowanej drogi IKDZ na sąsiednie nieruchomości i ich mieszkańców, tak w zakresie hałasu, jak i drgań terenu, mogących naruszać strukturę istniejących budynków czy emisji zanieczyszczeń, a które niewątpliwie będą znaczne.</p> <p>Przechodząc tym samym do kwestii środowiskowych podnosi, że zgodnie z odpowiedziami Burmistrza oraz Autora Planu udzielonymi podczas dyskusji publicznej w dniu 31 stycznia br. nie przeprowadzono dotychczas żadnych badań geologicznych i hydrogeologicznych w zakresie wpływu budowy planowanych dróg na systemy hydrologiczne nieruchomości sąsiednich, badań wpływu tak znacznych inwestycji drogowych na rozprowadzanie wód gruntowych i opadowych na działkach sąsiadujących, czy też wpływu inwestycji na ruchy masowe ziemi przy uwzględnieniu ukształtowania terenu i posadowienia budynków na nieruchomościach sąsiednich (skarpy, wzniesienia). Mieszkańcy zaniepokojeni są szczególnie tą kwestią, bowiem w okolicy planowanej IKDZ niemal wszyscy mieszkańcy mają domy zaopatrywane w wodę jedynie ze studni głębinowych, a zatem koniecznym zdaje się zbadanie wpływu realizacji planowanych inwestycji drogowych na potencjalne zagrożenia zanieczyszczenia czy zaburzenia źródeł i punktów czerpalnych wody w tym rejonie. Brak jest również badań wpływu planowanej inwestycji drogowej na występującą na tym terenie faunę i florę, przy czym zauważyć należy, że na obszarze tym występują co najmniej kilka gatunki chronione. Mając powyższe na uwadze, powołując się na przytoczony powyżej interes faktyczny i prawny, wnosi o: <b>rezygnację z uchwalenia w mpzp dróg klasy zbiorczej układu podstawowego 1KDZ oraz 2KDZ i 3KDZ</b>, ewentualnie przeprowadzenie drogi zbiorczej 1KDZ poza istniejącą już zabudową mieszkaniową, tj. bliżej granicy z miastem Tychy, tak by mogła spełniać rolę obwodnicy poza zabudową naszej dzielnicy, a nie przez jej środek pomiędzy domami; ewentualnie, w przypadku braku możliwości całkowitej likwidacji drogi 1KDZ na tym obszarze:</p> <p>- <b>przywrócenie projektowanej drodze 1KDZ klasy drogi lokalnej lub dojazdowej o szerokości tożsamej do ul. Wrzosowej, tj. projektowanej 3KDD czyli 10 m.,</b></p> <p>- <b>zmianę projektu trasy przebiegu drogi 1KDZ poprzez odsunięcie jej na odcinku pomiędzy 3KDD a 2KDZ od istniejących już zabudowań domów jednorodzinnych, w tym od działki 2461/41.</b></p>							
20	15.4	31.01.2022 r.		<p>Uwaga wniesiona podczas dyskusji publicznej w dniu 22.02.2022 r. "Proszę zatem o zapisanie wszystkich moich uwag zawartych na czacie jako oficjalnych zastrzeżeń – właścicielka działki nr 2461/41 przy ul. Wrzosowej". Podniosła następujące tematy:</p> <p>- braku przejścia pieszego do centrum przez ulicę Bielską,</p>	2461/41 cały obszar planu	1U - teren zabudowy usługowej 1KDZ – teren drogi publicznej	X	X			<p>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 15.4. (Obecnie tereny 1U, 2U, 3U, 4U, 2KDL, 2KDL)</p> <p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona w zakresie:</b> nie ustalania terenu 1U i tym samym nie ustalania dostępu do tego terenu (na którym jest możliwość realizacji centrum usługowo – handlowego) ponieważ</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<ul style="list-style-type: none"> <li>- złego stanu dróg w obszarze Gronie i potrzeby ich remontu, w tym ul. Wrzosowej,</li> <li>- aby nie ustalać dróg których mieszkańcy nie chcą i tym celu zaapelowała o napisanie przez mieszkańców petycji, z której może wynikać ile osób chce tych dróg,</li> <li>- zorganizowania spotkania z mieszkańcami w formie innej niż on- line,</li> <li>- braku potrzeby ustalenia terenu 1U,</li> <li>- braku potrzeby ze strony mieszkańców dostępu do centrum usługowego na 1U,</li> <li>- zastrzeżeń, co do realizacji pod oknami centrum usługowego i dwupasmówki,</li> <li>- planowanej, zbyt szerokiej drogi 1KDZ i tym samym ustalenia w planie obwodnicy, która będzie służyć lobbystom, a nie mieszkańcom,</li> <li>- obecnie sporej ilości zwierząt w okolicy, co jest pożądane,</li> <li>- deweloperów, którzy być może będą realizowali zabudowę w okolicy,</li> <li>- korzystania z planowanych obecnie dróg w Groniach w celu ominięcia korków,</li> <li>- ignorowania głosów mieszkańców podczas dyskusji,</li> <li>- braku określenia charakteru drogi w projekcie planu, szerokości jezdni czy ustalenia chodnika,</li> <li>- zasadności organizowania dyskusji publicznej skoro urzędnicy zachęcają do składania podpisanych, formalnych uwag. Uważa, że dyskusja publiczna powinna być wystarczająca formą,</li> <li>- braku uwzględniania w planach na następne parę lat przez gestorów sieci wodociągowej i kanalizacji dzielnicy Gronie.</li> </ul>		klasy „zbiorcza” – 25 m i inne drogi w obszarze Gronie					<p>mieszkańcy nie mają takiej potrzeby. Powyższe jest subiektywną oceną wnoszącej uwagę. Już w planie z 2005 r (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) teren będący przedmiotem uwagi jest przeznaczony do zainwestowania. Obecnie uregulowano jego zakres oraz ustalono wskaźniki i parametry, do których zobowiązuje obecna ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a których to wskaźników i parametrów nie ma w planie z 2005 r. sporządzanym na bazie nieobowiązujących już przepisów. Ustalenie dostępu komunikacyjnego do terenu usługowego jest prawidłowym kształtowaniem struktur przestrzennych.</p> <p>W kwestii tematów związanych z brakiem przejścia pieszego do centrum miasta przez ul. Bielską, złego stanu dróg w obszarze Gronie, braku określenia np. szerokości jezdni czy ustalenia chodnika, braku uwzględniania w planach na następne parę lat przez gestorów sieci wodociągów i kanalizacji w dzielnicy Gronie - uwagi są bezprzedmiotowe, gdyż nie dotyczą zakresu planu miejscowego.</p> <p>W kwestii organizacji dyskusji publicznej w formie bezpośredniej (tj. nie on line), i potrzeby organizowania poza dyskusją publiczną innych form spotkań z mieszkańcami, a także zakwestionowania przez wnoszącą uwagi zasadności organizowania dyskusji publicznej skoro urzędnicy zachęcają do składania formalnych i podpisanych uwag, uwagi te są także bezprzedmiotowe. Zarówno organizacja dyskusji w formie on- line jak i składanie uwag do projektu planu w formie pisemnej wynika wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> w zakresie drogi 1KDZ poprzez zwężenie szerokości linii rozgraniczających tej drogi do 15 m i obniżenie jej klasy do lokalnej (tak jak zostało to wskazane w planie z 2005 r). Uwaga została też uwzględniona poprzez usunięcie drogi 3KDZ.</p>
21	16	23.02.2022 r.	A. I.	<p>Jako właścicielki działek nr 2458/41, 2459/41 <b>wnoszą o usunięcie w całości drogi lokalnej o oznaczeniu 2KDL</b>. Droga ta nie istniała w obowiązującym mpzp (uchwała RM Mikołowa Nr XXXI/464/2005 z dnia 13.12.2005 r.) Drogi tej też nie przewiduje obowiązujące „Studium...”</p> <p>Dzielnica Gronie stanowi uspokojony fragment miasta o ekstensywnym zagospodarowaniu, w którym tereny mieszkaniowe przenikają się z łąkami i łakami. Naturalny układ drogowy jest oparty o równoległe drogi prowadzące od obwodnicy miejskiej (ul. Bielska) w kierunku wschodnim. Wprowadzenie planowanej drogi lokalnej 2KDL w poprzek tego utworzonego na przestrzeni wielu dziesięcioleci układu stanowi brutalną ingerencję w jej tkankę. Droga to została wbita siłą pomiędzy istniejące budynki mieszkalne, kosztem małych działek budowlanych bez poszanowania własności prywatnej i interesu publicznego. Wystarczającym elementem spajającym istniejące drogi dojazdowe jest planowana od wschodu droga zbiorcza o oznaczeniu 1KDZ. Droga ta została zaprojektowana na wolnej przestrzeni i z pewnością jest istotnym elementem układu komunikacyjnego dzielnicy Gronie.</p>	2458/41	2KDL - teren drogi publicznej klasy „lokalna” – 10 m	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnij i częściowo uwzględnij uwagę nr 16.</b> (Obecnie teren 2KX)</p> <p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie rezygnacji z przeznaczenia części działki pod publiczny ciąg komunikacyjny. Należy podkreślić, że projekt planu jest zgodny ze „Studium...”. Zgodnie z tym dokumentem do planu miejscowego mogą być wprowadzane drogi nie pokazane na rysunku „Studium...” a także ciągi piesze i pieszo - rowerowe. Natomiast Prognoza skutków finansowych została sporządzona na potrzeby niniejszego projektu planu, ale nie jest przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zmianę przeznaczenia na teren pod ciąg pieszy lub pieszo - rowerowy z jednoczesnym zwężeniem szerokości do 8 m i jego przesunięciem w kierunku granic działek 2458/41 i 2459/41.</p>
		23.02.2022 r.	U. I. - K.		2459/41						

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>Poważne wątpliwości wzbudza aspekt technicznej wykonalności planowanej drogi 2KDL. W sąsiedztwie jej działki występują znaczne różnice wysokości terenu. Ukształtowanie drogi musi być zgodne z przepisami budowlanymi, w szczególności z Rozp. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Przepis ten w zależności od klasy drogi określa jej graniczne parametry dotyczące między innymi jej nachylenia podłużnego, także w obrębie skrzyżowań z innymi drogami i w ich sąsiedztwie. Różnica wysokości na przebiegu 2KDL pomiędzy ulicami Lawendową, Wrzosową, a Jaśminów wynosi około 12 m, uwzględniając wypłaszczenia przy skrzyżowaniach, wątpliwym jest utrzymanie rozsądnych nachyleń podłużnych i związanych z nimi bezpieczeństwem użytkownika. Droga o nachyleniu podłużnym dochodzącym do 10% nie spełnia ponadto wymogów określonych w przepisach dotyczących dróg pożarowych, które ograniczają nachylenie podłużne do 5%. Bezsensem i wyrzucaniem pieniędzy w błoto jest budowanie drogi niespełniającej podstawowych wymagań użyteczności i bezpieczeństwa. Kolejnym aspektem jest osobista sytuacja właścicielki działki nr 2458/41, gdyż posiada niewielką działkę w której narożniku przebiegają magistrale wodociągowe średnicy 1400 mm. Ich przebieg poważnie ogranicza możliwości zagospodarowania tej działki. W przypadku realizacji planowanej drogi 2KDL jej działka zostanie okrojona z drugiej strony obniżając jej wartość jako miejsca zamieszkania w spokojnej dzielnicy niemal do zera. Ograniczanie projektem zmiany mpzp możliwości wykonywania prawa własności na jej nieruchomości, w przypadku nie uwzględnienia powyższej uwagi spowoduje, że po wejściu w życie zmiany mpzp, będzie podstawa do niezwłocznego złożenia zgodnie z art. 36 ust 1 Ustawy o pizp wniosku o „odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości”, z wykonaniem obowiązku wynikającego z roszczenia, w terminie 6 miesięcy od złożenia wniosku. W związku z powyższym <b>wnosi o jednoznaczne uwzględnienie przedmiotowego potencjalnego odszkodowania, to jest kosztów wykupu nieruchomości, w Załączniku do Uchwały zmiany mpzp zatytułowanym „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.</b> Jako właścicielki działek, przez którą zaplanowano przebieg drogi lokalnej 2KDL, mając na uwadze zarówno dobro całej dzielnicy, jak i innych właścicieli w podobnej sytuacji, zwracają uwagę na wątpliwości techniczne jak i natury urbanistycznej, pociągające za sobą marnowanie finansów Miasta. <b>Wnoszą zatem o zmianę projektu mpzp i ograniczenie poprzecznego układu komunikacyjnego do drogi zbiorczej 1KDZ.</b></p>							
22	17	23.02.2022 r.	T. A. K. W. Z. M. G –J. T. J. D. K.	<p>Uwagi ich jako mieszkańców osiedla przy ul. Głogowej ograniczają się do obszarów oznaczonych na planie jako 7U, 8U, 9U i 10U, jednak zwracają także uwagę na generalne podejście autorów planu do kwestii środowiskowych. Proponowane zapisy dotyczące terenów 7U - 10U wskazują, że ich podstawowym przeznaczeniem ma być zabudowa usługowa, handlowa, obsługi pojazdów oraz handlu hurtowego. Zgodnie z projektem planu te tereny usługowo - handlowe graniczą od strony</p>	7U, 8U, 9U, 10U	§21.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: (...) <b>7U, 8U, 9U, 10U, (...)</b> , ustala się: b) na terenach:	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 17.</b> (Obecnie tereny 10U, 11U, 12U, 13U) <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie ustalenia pasa zieleni izolacyjnej o szerokości 20 m, wyłączenia z przeznaczenia terenu zabudowy usług handlu hurtowego, a także obniżenia maksymalnej wysokości zabudowy z 12 m do 8 m. Trzeba zauważyć, że ul. Głogowa położona jest poza obszarem planu</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>północnej bezpośrednio z pasem drogowym DW928. Dziwić może kontynuowanie w projekcie mpzp przeznaczania tych terenów, tak jak w poprzednich planach, na cele handlowo-usługowe, a terenów w głębi i na południu obszaru Gronie na cele mieszkaniowe, skoro jak sami urzędnicy twierdzili w trakcie spotkania na platformie Teams w dniu 31.01.2022 r. priorytetem jest osiągalność terenów mieszkaniowych z centrum miasta pieszo lub rowerem, co oznacza że realizacja takiego celu wymagałaby lokalizowania terenów mieszkaniowych jak najbliżej centrum, a nie odsuwanie ich i dodatkowo oddzielania pasem terenów przemysłowych (najczęściej z brakiem możliwości przez nie przejścia), a nie np. terenami zielonymi. To ze wszech miar zasadne dążenie jest w pełni zgodne z zapisami w rozdziale I art. 4 pkt 1 wskazanej wcześniej ustawy, wg których kształtowanie struktur przestrzennych ma uwzględniać dążenie do minimalizowania transportochłonności oraz punktem 3 tegoż artykułu, w którym mowa o rozwiązaniach ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Należy także zauważyć, że „Studium...” dopuszcza na tym terenie wprowadzenie funkcji M1, czyli terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności. W porównaniu z mpzp obowiązującym obecnie z propozycji planu zniknęła strefa zieleni izolacyjnej, oznaczona na planie z roku 2010 jako 1ZI, która była kontynuacją pasa zieleni izolacyjnej 20ZI w mpzp z roku 2005. W ich ocenie celem wprowadzenia pasa zieleni izolacyjno - ochronnej było odizolowanie akustyczne, zanieczyszczeniowe, wizualne, itd. osiedla przy ul. Głogowej, sąsiadującego przez drogę z terenem przemysłowym IUR/UH/S, od negatywnego wpływu działalności usługowej, handlowej, itd., która mogłaby zostać zlokalizowana na tym terenie. Kierunek zmian polegający na likwidacji pasa zieleni może dziwić, bowiem tendencją ogólnopolską jest raczej zwiększanie powierzchni terenów zielonych w miastach, a nie ich zmniejszanie lub jak w tym wypadku całkowita likwidacja pasa zieleni. Uważają, że priorytetem władz miasta powinna być ochrona mieszkańców i terenów zamieszkania, a nie jak w tym przypadku działanie idące w kierunku zupełnie przeciwnym. Dołączają fragm. zał. do Uchwały Nr XLIX/1002/2010 z 31.08.2010 r. W ww. uchwale zieleni izolacyjno - ochronna (czyli cel przeznaczenia pasa ZII) została zdefiniowana jako zieleni, której skład gatunkowy i forma spełniają funkcje bariery przeciwhałasowej, przeciwpyłowej lub przeciwchemicznej oddzielającej teren, na którym może zaistnieć emisja zanieczyszczeń lub innych uciążliwości, od terenów, dla których wymienione oddziaływania powodowałyby ograniczenia w sposobie użytkowania, a także osłony maskującej niekorzystne oddziaływanie na walory estetyczne przestrzeni, wynikające ze sposobu zagospodarowania terenu. Ponieważ przeznaczenie terenu oznaczonego w projekcie mpzp jako 9U i 10U (teren 8U był najpierw terenem zielonym, potem rolniczym, a obecnie ma być usługowym), a wcześniej jako IUR/UH/S są cały czas oznaczane jako usługowe to w ich ocenie nie ma jakiegokolwiek uzasadnienia, aby w obecnym projekcie mpzp rezygnować z pasa zieleni izolacyjno - ochronnej. W ich ocenie nie tylko <b>powinien zostać pozostawiony przewidziany</b></p>		<p>(...)7U, 8U, 9U, 10U,(...):- zabudowa usługowa, - zabudowa usług handlu (...), c) na terenach (...) 7U, 8U, 9U, 10U, (...): zabudowa usług obsługi pojazdów, d) na terenach (...) 9U, 10U: zabudowa usług handlu hurtowego; (...) 4) dopuszcza się: c) na terenach (...) 7U, realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z uwzględnieniem negatywnego oddziaływania akustycznego i zanieczyszczenia od ul. Bielskiej.</p> <p>4) maksymalna wysokość zabudowy: a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m,</p>					<p>(w obszarze Centrum), po przeciwnej stronie ul. Bielskiej, która rozdziela tereny będące przedmiotem uwagi od terenów mieszkaniowych – rejonu ul Głogowej. Ul. Bielska (DW928) jest dla mieszkańców ul. Głogowej emitorem hałasu i zanieczyszczeń, a zieleni izolacyjna o którą mieszkańcy wnoszą nie wpłynie na zmniejszenie tych uciążliwości. Należy podkreślić, że przeznaczenie w obszarze Gronie terenów zlokalizowanych przy DW928 pod zabudowę usługową, ze względu na ww. uciążliwość akustyczną i emisję zanieczyszczeń jest słusznym kierunkiem ustalania przeznaczeń terenów. Realizacja zabudowy usługowej, w pierwszej linii zabudowy od tej drogi, o wysokości do 12 m częściowo będzie izolować od jej uciążliwości zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w głębi terenu Gronie. Z ww. powodów obniżenie tej wysokości nie jest zasadne.</p> <p>W kwestii wnioskowanego wyłączenia z przeznaczenia terenu handlu hurtowego istotne jest, że już na bazie planu miejscowego z 2005 r. ta funkcja jest możliwa do realizacji (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.). Trzeba też podkreślić, że w projekcie planu nie ma mowy o zabudowie przemysłowej na terenach 7U – 10U, mowa jest o zabudowie usługowej, co stanowi zasadniczą różnicę choćby w kwestii uciążliwości. Kwestie obsługi terenu przez samochody ciężarowe nie są przedmiotem ustaleń planu a organizacji ruchu, co nie zmienia faktu, że tereny będące przedmiotem uwagi zlokalizowane są przy drodze wojewódzkiej, która jednak pełni funkcje tranzytu.</p> <p>Niezależnie od powyższego w uwadze wskazano, że „sami urzędnicy twierdzili w trakcie spotkania na platformie Teams w dniu 31.01.2022 priorytetem jest osiągalność terenów mieszkaniowych z centrum miasta pieszo lub rowerem, co oznacza że realizacja takiego celu wymagałaby lokalizowania terenów mieszkaniowych jak najbliżej centrum, a nie odsuwanie ich i dodatkowo oddzielania pasem terenów przemysłowych (najczęściej z brakiem możliwości przez nie przejścia), a nie np. terenami zielonymi.” Należy jasno stwierdzić, że w żadnej wypowiedzi urzędników podczas dyskusji publicznej nie padło stwierdzenie z których można by wysunąć wnioski jak powyżej. Na konieczność połączenia terenów mieszkaniowych z Centrum, poprzez realizację przejścia pieszego zwracali uwagę mieszkańcy ulic Wrzosowej, Lawendowej i Jaśminów i dyskusje na temat „połączenia z Centrum” odnosiły się wyłącznie do rejonu ww. ulic, tj. północnej części obszaru Gronie, a nie do terenów o których mowa w uwadze.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez ustalenie pasa zieleni izolacyjnej w nawiązaniu do jej obecnego przebiegu, tj. na terenach 8U, 9U, 10U o szerokości 15 – 16 m.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p><b>wcześniej pas zieleni</b>, ale z powodu zapisów w projekcie mpzp dopuszczających bardziej uciążliwą działalność na terenach 7U - 10U niż była dopuszczona na podstawie zapisów z mpzp z roku 2010 (np. maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy 45%, możliwość lokalizacji usług związanych z obsługą pojazdów lub hurtowni, itd.) <b>wymogi dotyczące tego pasa zieleni powinny być istotnie zaostrzone</b>. Uważają, że <b>zapisy planu miejscowego powinny bezwzględnie zobowiązywać inwestora przy lokalizacji na terenach 7U – 10U działalności usługowej do wprowadzenia i utrzymywania pasa zieleni izolacyjno-ochronnej</b>, przy czym rodzaj zastosowanej tam zieleni powinien zapewniać maskowanie niekorzystnego oddziaływania tej działalności na walory m.in. estetyczne przestrzeni (zapis z obowiązującego obecnie mpzp). Proponują zdefiniowanie w mpzp tej zieleni jako pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich i zobowiązanie inwestora podejmującego działalność usługowo-przemysłową na terenie 7U - 10U do zapewnienia utworzenia i utrzymania tego pasa. Dopuszczenie do zabudowania terenów 7U - 10U budynkami o charakterze przemysłowym i dopuszczalnej wysokości do 12 m przy jednoczesnej rezygnacji z wymogu zastosowania pasa zieleni izolacyjnej spowoduje znaczne pogorszenie i tak już złego z uwagi na ruch drogowy na ul. Bielskiej komfortu akustycznego dla mieszkańców osiedla przy ul. Głogowej. Oprócz bowiem wielce prawdopodobnych dźwięków i hałasów związanych bezpośrednio z prowadzoną tam działalnością gospodarczą (przypominają, że propozycja nowego planu dopuszcza tam np. obsługę pojazdów, handel hurtowy, itd.) nastąpi bowiem dodatkowo odbijanie dźwięków pochodzących od ruchu ulicznego od ścian budynków lokalizowanych na terenach 7U -10U, powodując dodatkowe obciążenie hałasem dla osób zamieszkujących osiedle przy ulicy Głogowej. Nie do pominięcia jest też fakt, że zachowanie w nowym mpzp pasa zieleni spowoduje automatycznie konieczność odsunięcia terenów, na których ma być prowadzona działalność gospodarcza od terenów zamieszkania, co należałoby uznać za działania na rzecz ochrony mieszkańców przed wpływami działalności przemysłowej. Dodatkowo w ich ocenie <b>należy w nowym mpzp wprowadzić ograniczenia sposobu wykorzystania terenów 7U - 10U dopuszczenia działalności możliwie mało uciążliwej dla mieszkańców ich osiedla</b>. Uważają, że <b>błędem byłoby dopuszczenie np. do działalności związanej z ruchem samochodów ciężarowych na tym terenie czy handlem hurtowym</b>. Zwracają uwagę, że w propozycji planu dopuszczono zbyt dużą wysokość zabudowy, do 12 m. Jest to typowa wysokość hali, której przeznaczeniem jest wysokie składowanie. O ile oczywiście budowa takich obiektów poza miastami nie budzi zastrzeżeń to dopuszczenie do budowy takich obiektów w mieście i dodatkowo w pobliżu terenów mieszkaniowych należy uznać za nietrafne i niewłaściwe. Z tego powodu <b>proponują wprowadzenie do projektowanego mpzp ograniczenia wysokości obiektów nie do 12, a do 8 m</b>. Dopuszczenie do budowy tak wysokich obiektów spowoduje nie tylko dyskomfort wizualny,</p>							



Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				estetyczny oraz akustyczny, ale zakłóci także przewietrzanie obszaru osiedla, a co za tym idzie obniży komfort i kwestie zdrowotne zamieszkania z uwagi na zatrzymanie w rejonie zamieszkania niskiej emisji zanieczyszczeń. Ich zdaniem zadaniem władz miasta powinno być jeżeli już nie podniesienie to przynajmniej nie pogorszenie istniejącego komfortu życia mieszkańców i działania związane ze zmianą mpzp powinny przede wszystkim chronić mieszkańców.							
23	18.1	23.02.2022 r.	S. W. reprezentowana przez radcę prawnego M. K.	<p><b>Sprzeciwia się:</b></p> <p>a) <b>oznaczeniu</b> w projekcie mpzp <b>obszaru działki 343/47</b> objętego strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej Sabina <b>symbolem 4KDD i ustaleniu przeznaczenia tej działki jako terenu drogi publicznej klasy „dojazdowa”</b> oraz przeznaczenia dopuszczalnego — rowerowego, zieleni przydrożnej, infrastruktury technicznej, parkingów naziemnych i stanowisk postojowych,</p> <p>b) <b>oznaczeniu</b> w projekcie rysunku do planu obszaru działek 342/47, 344/47 objętych strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Sabina jako 4KDD i ustaleniu przeznaczenia tych działek jako terenu drogi publicznej klasy „dojazdowa” oraz przeznaczenia dopuszczalnego — rowerowego, zieleni przydrożnej, infrastruktury technicznej, parkingów naziemnych i stanowisk postojowych,</p> <p>c) <b>oznaczeniu</b> przebiegu drogi dojazdowej o symbolu 4KDD w całości w granicy działki nr 1164/43, zamiast w równych częściach po obu stronach granicy działki nr 1164/43 i działek nr 2475/41 oraz 2206/41,</p> <p>d) <b>wyznaczeniu</b> w północnej części działki nr 1164/43 granicy zabudowy w związku z przebiegiem drogi dojazdowej o symbolu 4KDD,</p> <p>e) <b>przeznaczeniu</b> symbolem 1ZE fragmentu terenu przy południowo-wschodniej części działki nr 1164/43 objętego dotychczas obowiązującym mpzp symbolem 25MN,</p> <p>f) <b>wyznaczeniu</b> w centralnej części działki nr 1164/43 linii zabudowy w związku z sąsiedztwem terenu o symbolu 1ZE.</p> <p><b>II. Wnosi o:</b></p> <p>a) <b>oznaczenie</b> w projekcie mpzp obszaru <b>działki 345/36 i 343/47 jako terenu zieleni (10Z)</b>, uzupełnienie §31 ust. 1 o symbol 10Z oraz o dodanie w §31 ust. 1 pkt 3 litery c) w brzmieniu „uwzględnienia na terenie 10Z zakazów i nakazów związanych z lokalizacją ujęcia wody podziemnej Sabina (studni oznaczonej na rysunku planu nr 4) zgodnie z §9 ust. 5 i ust. 6”,</p> <p>b) <b>oznaczenie</b> w projekcie mpzp obszaru działek <b>342/47, 344/47 jako terenu zieleni (10Z)</b>, uzupełnienie §31 ust. 1 o symbol 10Z oraz o dodanie w §31 ust. 1 pkt 3 litery c) w brzmieniu „uwzględnienia na terenie 10Z zakazów i nakazów związanych z lokalizacją ujęcia wody podziemnej Sabina (studni oznaczonej na rysunku planu nr 4) zgodnie z §9 ust. 5 i ust. 6”,</p> <p>c) <b>wyznaczenie przebiegu drogi dojazdowej o symbolu 4KDD w równych częściach po obu stronach granicy działki nr 1164/43 i działek nr 2475/41 oraz 2206/41</b></p>	343/47, 342/47, 344/47, 345/36, 1164/43 2475/41 2206/41	§39.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: (...), <b>4KDD</b> , ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi publicznej klasy „dojazdowa”; 3) <b>nakaz</b> na terenie <b>4KDD:</b> a) <b>uwzględnienia ochrony ujęcia wody podziemnej Gronie</b> (studni oznaczonych na rysunku planu nr 2 i 3) zgodnie z §9 ust. 6, b) <b>uwzględnienia ochrony ujęcia wody podziemnej Sabina</b> (studni oznaczonej na rysunku planu nr 4) zgodnie z §9 ust. 6, 4) dla <b>4KDD</b> (ul. Wrzosowa) - 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i załamań;	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 18.1. Uwaga częściowo nieuwzględniona.</b> Przeznaczenie terenu pod drogę publiczną oznaczoną symbolem 4KDD w zakresie działek 343/47, 342/47, 344/47, zostało z niewielkimi korektami przeniesione z planu z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.). Przedmiotowa droga istnieje w terenie, jest niezbędna dla obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych do urbanizacji, a jej zasadność została potwierdzona wyrokiem NSA nr II OSK 1798/06 z dnia 22.02.2007 r. Jednocześnie w projekcie planu wskazano nakaz uwzględnienia ochrony ujęcia wody podziemnej Sabina zgodnie z Rozporządzeniem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 18 grudnia 2006 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w Mikołowie - Groniu. Co jednak najistotniejsze strefa ta ustanowiona została po wejściu w życie planu miejscowego z 2005 r. i nowy projekt jedynie podtrzymuje ustalenia planu z 2005 r. w zakresie tej drogi. W kwestii wyznaczenia przebiegu drogi dojazdowej o symbolu 4KDD w równych częściach po obu stronach granic działek nr 1164/43 i działek nr 2475/41 oraz 2206/41 należy ponownie podkreślić, że to przeznaczenie zostało z niewielkimi korektami przeniesione z planu z 2005 r. Linie rozgraniczające teren 4KDD zostały ustalone adekwatnie do rzeczywistego przebiegu drogi . <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zwężenie linii rozgraniczających drogi z 10 do 8 m.</p>
24	18.2			oraz o <b>przesunięcie granic strefy zabudowy o co najmniej 10 m od strony zachodniej od obrysu domu mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 1164/43 przy ul. Wrzosowej 33,</b>	1164/43	2MN - teren zabudowy mieszkaniowej	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 18.2. Uwaga częściowo nieuwzględniona, w zakresie:</b> - przesunięcia „granic strefy zabudowy od strony północnej domu”.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>d) <b>przesunięcie granic strefy zabudowy od strony północnej domu</b> przy ul. Wrzosowej 33 zlokalizowanego na działce nr 1164/43,</p> <p>e) <b>usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w centralnej części działki nr 1164/43</b> w związku z sąsiedztwem terenu o symbolu 1ZE,</p> <p>f) <b>oznaczenie symbolem 2MN fragmentu terenu w centralnej części działki nr 1164/43 objętego dotychczas obowiązującym mpzp symbolem 25MN, zamiast jak w projekcie mpzp symbolem 1ZE.</b></p> <p>Uzasadnienie</p> <p>1. Działka nr 343/47 oraz 345/36 objęta jest strefą ochrony bezpośredniej ujęcia wody podziemnej Sabina, zgodnie z rozporządzeniem Nr 4/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 18 grudnia 2006 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w Mikołowie - Groniu, powiat mikołowski, województwo śląskie (Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2006 r. Nr 152, poz. 4850). Zgodnie z §3 tego rozporządzenia, na terenie ochrony bezpośredniej ujęcia wody wprowadza się następujące zakazy i nakazy: 1) zabrania się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody; 2) wody opadowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody; 3) teren należy zagospodarować zielenią; 4) należy ograniczyć do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.</p> <p>Wskazane wyżej zakazy uniemożliwiają przeznaczenie działki nr 343/47 na którykolwiek z celów przewidzianych dla symbolu 4KDD, tj. jako terenu drogi publicznej klasy „dojazdowa” oraz przeznaczenia dopuszczalnego — rowerowego, zieleni przydrożnej, infrastruktury technicznej, parkingów naziemnych i stanowisk postojowych. W szczególności działka ta nie powinna być przeznaczona do wykorzystania jako droga publiczna. Zgodnie bowiem z §5 w/w rozporządzenia, teren ochrony bezpośredniej ujęcia wody należy ogrodzić, a na ogrodzeniu umieścić tablice zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych. Nie jest również dopuszczalne przeznaczenie działki nr 345/36 na którykolwiek z celów przewidzianych dla symbolu 5R (uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze, dojazdy, dojścia, rowerowe: ścieżki, drogi, trasy, infrastruktura techniczna) za wyjątkiem zieleni. Dopuszczalnym przeznaczeniem tych terenów może być zieleń (Z), przy dochowaniu zakazów i nakazów wynikających z rozporządzenia Nr 4/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 18 grudnia 2006 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w Mikołowie - Groniu, powiat mikołowski, województwo śląskie (Dz. Urz. woj. Śląsk. z 2006 r. Nr 152, poz. 4850).</p> <p>2. Działki nr 342/47, 344/47 objęte są strefą ochrony pośredniej ujęcia wody podziemnej Sabina, zgodnie z rozporządzeniem Nr 4/2006 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach z dnia 18 grudnia 2006 r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej ujęcia wody w Mikołowie - Groniu, powiat mikołowski, województwo śląskie (Dz. Urz. Woj. Śląsk. z 2006 r. Nr 152, poz. 4850). Zgodnie z §4 tego rozporządzenia, na terenie</p>	<p>jednorodzinnej, <b>3ZE</b> - tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych</p>					<p>Przedmiotowa nieprzekraczalna linia zabudowy została ustalona w odległości 5 m od linii rozgraniczającej drogę 4KDD. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów przeznaczonych pod drogi jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego,</p> <p>- usunięcia „nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w centralnej części działki nr 1164/43 w związku z sąsiedztwem terenu o symbolu 1ZE”. Nieprzekraczalne linie zabudowy są niezbędne dla zachowania buforu pomiędzy kubaturą, a terenem zielonym, Powyższe zapewnia prawidłowość funkcjonowania jednolitych powierzchni ekologicznych,</p> <p>- przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową całości terenu wnioskowanego przez wnosząca uwagę. Powyższe jest uzasadnione uwarunkowaniami terenowymi, tj. podmokłym terenem wzdłuż cieku wodnego i stawu.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona:</b></p> <p>- poprzez przesunięcie „<i>granic strefy zabudowy</i>” - powiększenie terenu 2MN w kierunku zachodnim (wskutek zwężenia drogi 4KDD z 10 do 8 m) i tym samym zwiększenie odległości domu od linii rozgraniczającej teren do ok 14-15 m. Jednocześnie zwiększona zostanie „strefa zabudowy” poprzez odsunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy od domu w kierunku zachodnim i odległość ta będzie wynosić ok 9 - 10 m,</p> <p>- poprzez powiększenie terenu przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową kosztem zieleni ekologicznej z projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz pierwszy.</p>	

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>ochrony bezpośredniej ujęcia wody wprowadza się następujące zakazy i nakazy: 1) wprowadzania ścieków do ziemi; 2) rolniczego wykorzystania ścieków; 3) stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin; 4) wykonywania robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych; 5) wykonywania odwodnień budowlanych; 6) lokalizowania składowisk odpadów komunalnych, niebezpieczne i obojętne oraz obojętnych; 7) mycia pojazdów mechanicznych; 8) urządzania parkingów; 9) grzebania zwłok zwierzęcych; 10) lokalizowania magazynów produktów ropopochodnych; 11) budowy dróg publicznych.</p> <p>Wskazane wyżej zakazy uniemożliwiają przeznaczenie tej działki jako terenu drogi publicznej klasy „dojazdowa” oznaczonej symbolem 4KDD. Wykonanie i utrzymanie każdej drogi publicznej, także dojazdowej, wiąże się bowiem z wykonywaniem robót budowlanych, robót melioracyjnych, wykopów ziemnych oraz odwodnień budowlanych. Należy ponadto uznać, że zakaz budowy dróg publicznych obejmuje zakaz ich eksploatacji, w związku z wprowadzanymi do gleby i ziemi zanieczyszczeniami z transportu drogowego, których źródłem zanieczyszczeń są głównie spływy powierzchniowe i roztopowe z dróg oraz zrzuty substancji niebezpiecznych, związane z wypadkami i uszkodzeniami pojazdów — na co zwrócono uwagę na str. 53 „Prognozy oddziaływania na środowisko projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów, dla obszaru Gronie”.</p> <p>3. W projekcie mpzp drogę dojazdową 4KDD zaprojektowano w części wzdłuż zachodniej granicy działki nr 1164/43 zajmując pod całość pasa drogowego zachodni fragment tej działki. Wskazana droga na odcinku północ-południe przebiega jako miedza pomiędzy działkami nr 1164/43 oraz 2475/41 i 2206/41. Zaplanowany w planie przebieg fragmentu drogi 4KDD przez wprowadzenie dodatkowego pasa wolnego od zabudowy na terenie działki nr 1164/43 ogranicza prawo mocodawcy do dysponowania nieruchomością zabudowaną domem mieszkalnym, obniżając jej wartość. W przyszłości mocodawca planuje rozbudowę tego domu w stronę zachodnią (w kierunku drogi) o dodatkowe pomieszczenie. Układ stron świata i ukształtowanie terenu (teren płaski) umożliwia rozbudowę w kierunku zachodnim w sposób najbardziej uzasadniony ekonomicznie i architektonicznie. <b>Wnosi o przesunięcie granic strefy zabudowy o co najmniej 10 m od strony zachodniej od obrysu domu mieszkalnego zlokalizowanego na działce nr 1164/43 przy ul. Wrzosowej 33. W tym celu wnosi o przesunięcie w kierunku zachodnim fragmentu drogi 4KDD na odcinku północ-południe wzdłuż zachodniej granicy działki nr 1164/43 w taki sposób, aby jej środek (oś) przebiegał po granicy między działkami nr 1164/43 oraz 2475/41 i 2206/41. Działka nr 1164/43 od strony zachodniej objęta w projekcie mpzp przeznaczeniem na drogę jest ogrodzona ogrodzeniem z bramą metalową i nasadą drzew znajdującą się za ogrodzeniem. Przed ogrodzeniem, przy aktualnie przebiegającej drodze, znajduje się wodociąg z hydrantem przeciwpożarowym. Po stronie działek 2475/41 i 2206/41 teren nie jest zagospodarowany, stąd lokalizacja na tym terenie drogi dojazdowej nie spowoduje takich uciążliwości, jak w</b></p>							

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>obecnie planowanym przebiegu. <b>Wnosi o przesunięcie lub likwidację granic strefy zabudowy od strony północnej domu przy ul. Wrzosowej 33 zlokalizowanego na działce nr 1164/43.</b> Granica zabudowy w projekcie mpzp przebiega tu przez już zabudowany obszar nieruchomości, na którym koncentruje się działalność życiowa mocodawcy (wejście do domu, plac wyłożony kostką, balkon). Mocodawca planuje w tym obszarze umieszczenie wiaty parkingowej i połączenie placu z wejściem do domu. Wprowadzenie w mpzp w tej części działki strefy bez możliwości zabudowy zabierze mu taką możliwość. Należy ponadto wskazać, że w związku z tym, że na działce nr 343/47 obowiązuje zakaz wykorzystania na cele drogowe, droga 4KDD powinna kończyć swój przebieg na działce 342/47 bądź już na działkach 1164/43 oraz nr 1164/43 oraz 2475/41. Odcinek tej drogi na działce 342/47 od strony północnej działki nr 1164/43 służyłby w związku z tym jedynie dojazdowi do działki nr 1164/43.</p> <p>5. Wnosi o usunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej w centralnej części działki nr 1164/43 w związku z sąsiedztwem terenu o symbolu IZE. Nieprzekraczalna linia zabudowy w związku z sąsiedztwem terenu o symbolu IZE ogranicza możliwości zagospodarowania przez mojego mocodawcę działki nr 1164/43 obniżając jej wartość, ponadto przebiega przez już zabudowany obszar nieruchomości. Ponadto zapisy w projekcie mpzp nie określają odległości linii zabudowy od linii rozgraniczających teren o symbolu IZE.</p> <p>6. Wnosi o oznaczenie symbolem 2MN fragmentu terenu w centralnej części działki nr 1164/43 objętego dotychczas obowiązującym mpzp (uchwała nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 w sprawie uchwalenia mpzp fragmentu miasta Mikołowa) symbolem 25MN (zgodnie z załącznikiem nr 2), zamiast jak w projekcie mpzp symbolem IZE (jak w załączniku nr 3). Na skutek oznaczenia symbolem IZE fragmentu działki nr 1164/43 dotychczas przeznaczonego pod zabudowę (25MN), możliwości zagospodarowania działki nr 1164/43 zostaną znacznie ograniczone, a tym samym obniżeniu ulegnie jej wartość. W przypadku nieuwzględnienia uwag i wniosków, mocodawca na podstawie art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o pizp l(t.j.: Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, zwanej dalej u.p.z.p.), wystąpi do Miasta Mikołów z roszczeniem o wypłatę odszkodowania za szkodę poniesioną w związku ze zmianą planu miejscowego, na skutek której korzystanie z nieruchomości w sposób zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem określonym w mpzp stało się istotnie ograniczone.</p>							
25	19	23.02.2022 r.	A. B.	<p>Jest właścicielką nieruchomości nr 355/87 i 354/87, przy ul. Dołowej. Jak wynika z zaświadczenia UM Mikołów z dnia 01.12.2021 r. (BGM.6727.687.2021.GK) działka nr 355/87 oznaczona jest symbolem 51MN i 50ZE, zaś działka nr 354/87 symbolem ZE. Projekt mpzp „Gronie” nie zmienia tak naprawdę dla przedmiotowych działek zapisów planu, bowiem w planie działki te w dalszym ciągu są oznaczone tym samym symbolem, z czym nie sposób się zgodzić. Działka nr 355/87 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym obecnie zamieszkuje z rodziną. <b>Zatem zasadnym jest ujęcie w dalszej kolejności przez Gminę Mikołów</b></p>	355/87, 354/87	<b>5ZE</b> - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 19. Uwaga częściowo nieuwzględniona.</b> Zgodnie ze „Studium...” dla działki nr 355/87 ustalono kierunki przeznaczenia częściowo pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności (5.1.8.M1) i częściowo pod tereny zieleni pozostałej (5.1.6.Z3), natomiast dla całej działki nr 354/87 ustalono kierunek przeznaczenia pod tereny zieleni pozostałej (5.1.6.Z3). Przeznaczenie wnioskowanych nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową byłoby niezgodne ze ”Studium...”.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>pozostalej części działki 355/87 i całej działki nr 354/87 również pod zabudowę mieszkalną jednorodziną jako kolejną możliwą linię zabudowy. Działki znajdują się w bliskim sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych oraz infrastruktury, linii energetycznych, co świadczy za koniecznością wyłączenia ich z zapisów symbolu planu ZE. Nieruchomości winny zostać ujęte w projekcie mpzp pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, jak to ma miejsce w przypadku gruntów sąsiednich. W pobliżu znajdują się nie tylko budynki mieszkalne, ale i również drogi gminne: ul. Dołowa oraz Wiejska. Ponadto przedmiotowa działka znajduje się w sąsiedztwie działek, co prawda jeszcze niezabudowanych, ale wytyczonych i przeznaczonych pod zabudowę mieszkalną jednorodziną, potwierdza to mapa podglądowa portalu Geoportal 2. Wskazać również należy, iż w przyszłości będzie możliwe uzyskanie bezpośredniego dojazdu do nieruchomości po dokonaniu podziału i wydzieleniu działek pod drogę czy to gminną czy prywatną. Dokonując analizy terenu na którym znajduje się jej nieruchomości nie można dojść do innego przekonania, niż to, że projekt planu zawiera zapisy ponownie wyłącznie krzywdzące tylko jej interes prawny. Obszar na którym znajdują się jej nieruchomości jest stale rozbudowywany i zabudowywany, ale z pominięciem jej nieruchomości. Takie działanie jest niedopuszczalne i bezzasadne. Istotną okolicznością, która niewątpliwie w realiach niniejszej sprawy ma ogromne znaczenie to fakt, że <b>wbrew aktualnym zapisom projektu planu zarówno działka 355/87 i działka nr 354/87 nie stanowią obszaru wilgotnego i podmokłego.</b> Nieruchomości nie stanowią terenu zalewowego, a zatem nie spełniają funkcji jaką do tej pory ustalał i ustala dla nich plan. Skoro teren nie spełnia swojej funkcji to winien zostać zagospodarowany w sposób uwzględniający jej interes prawny. <b>Zatem celowym i uzasadnionym wydaje się dokonanie zmian w projekcie i ujęcie w całości pod zabudowę mieszkalną jej działek, tj. działek nr 355/87 i 354/87.</b> Za zmianą w projekcie planu przemawiają również przesłanki o charakterze ekonomicznym. Oczywiście jest bowiem, że gmina będzie miała większe dochody w sytuacji, kiedy działki będą miały przeznaczenie budowlane i zostaną zabudowane. Z jednej strony jest tutaj oczywiście mowa o podatku od nieruchomości, z drugiej zaś strony z reguły nowy budynek mieszkalny to nowy mieszkaniec gminy, co w sposób oczywisty wpływa na dochody Gminy. Zmiana przeznaczenia terenu objętego wnioskiem nie spowoduje żadnych ograniczeń w jakości gospodarki leśnej ani nie wpłynie negatywnie na ochronę gruntów rolnych. Podsumowując powyższe rozważania, należy wskazać, że przedmiotowy grunt nie pełni żadnej funkcji czy to w gospodarce leśnej, gruntowej, czy też innej funkcji użytkowej o jakimkolwiek charakterze, poza oczywiście możliwością jego zabudowy. Ponadto wskazać należy, iż ustalenia mpzp kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Każdy ma prawo, w granicach określonych przepisami, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny. Natomiast nie ulega wątpliwości, że akty planistyczne w sposób pośredni bądź bezpośredni wpływają na sposób wykonywania prawa własności. W świetle</p>							Uwaga częściowo uwzględniona poprzez skorygowanie w niewielkim zakresie terenu przeznaczonego pod zabudowę.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				powyższych okoliczności rozpoznanie niniejszego wniosku i ujęcie działek pod zabudowę mieszkalną jawi się jako zasadny i konieczny. Uwagi wnoszone do projektu mpzp stanowią jeden z instrumentów przewidzianych w ustawie o pizp służących rozwiązywaniu konfliktów, jakie rodzi planowanie przestrzenne. Co niewątpliwie ma miejsce w mojej sytuacji. Jak podkreśla się w orzecznictwie „Możliwość wniesienia uwag służy temu, aby ten, którego interes prawny lub uprawnienia zostaną naruszone przez ustalenia uchwalonego w przyszłości mpzp, mógł jeszcze w trakcie projektowania planu przedstawić do rozważenia swoje racje” (por. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 19 grudnia 2007 r., li SA/Gd 576/07, LEX nr 390849). <b>Zatem wnosi o dokonanie zmiany w projekcie mpzp „Gronie”, poprzez zmianę przeznaczenia działek 354/87 i 355/87 z zapisów ZE na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodziną.</b>							
26	20	23.02.2022 r.	M. B.	<p>Jako właściciel działki o nr 2698/41, oraz wybudowanego na niej domu zgłasza następujące uwagi:</p> <p>1. <b>Sporządzony projekt w znaczny sposób zmienia ustalenia studium z 2018 r., w którym droga 2KDL nie istnieje.</b> Decydując się na zakup działki i domu na ul. Lawendowej 16, dokładnie i skrupulatnie przeanalizowali mpzp oraz Studium uchwalone w 2018 r., tak aby ich pieniądze zostały spożytkowane w taki sposób, aby mieszkali w wymarzonym miejscu, a inwestycja nie okazała się kawałkiem gruntu z bardzo blisko sąsiadującą drogą. Chcieli, aby było to miejsce gdzie po pracy można odpocząć. Dom i działka są bardzo dużo warte, po wybudowaniu drogi jej realna wartość znacznie spadnie. W związku z tym <b>protesty przeciwko drodze 2KDL będą zgłaszać do Sądu.</b> Zaproponowana <b>droga 2KDL, w zasadzie całkowicie zmienia dotychczasowy układ drogowy</b> w tej dzielnicy stając się nadrzędną do istniejących już ulic w kierunku wschód - zachód, co spowoduje na niej zwiększony ruch samochodowy (na samej ul. Lawendowej mieszka 11 dzieci w wieku do lat 10 ),</p> <p>2. <b>Projekt drogi 2KDL uniemożliwia wjazd na ich działkę.</b> Zaprojektowana szerokość oraz umiejscowienie drogi 2KDL w około 15 m odcina pas gruntu od domu, gdzie przestrzeń od domu do granicy wyniesie na tyle mało, że pozbawi ich istniejącej bramy wjazdowej, podjazdu oraz możliwości wjazdu na działkę (na pozostałym pasie są kręgi szamba wystające ponad grunt na około 70 cm). Pomija fakt, że parkowanie w tej chwili 3 pojazdów byłoby niemożliwe i musiałyby odbywać się od frontu domu, czyli na ul. Lawendowej, której szerokość wynosi około 5 m (2 samochody równocześnie się nie rozminą) i tarasowałoby przejazd samochodów. 3. Proponują inne rozwiązanie. <b>Bardziej w kierunku wschodnim istnieje mniej zabudowany teren, większe działki które mogłyby z powodzeniem być świetną alternatywą dla konfliktowego rozwiązania. Na terenie nie ma jeszcze domów a straty dla mieszkańców byłyby znacznie mniejsze.</b> W trakcie spotkania w Urzędzie a propos dyskusji o naszych problemach, oraz terenie U1 wspomniano, o jakże ważnym dla miasta racjonalnym podejściu do terenów</p>	2698/41	<b>2KDL - teren drogi publicznej klasy „lokalna” – 10 m</b>	<b>X</b>	<b>X</b>			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 20.</b> (Obecnie teren 2KX) <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie rezygnacji z przeznaczenia części działki pod publiczny ciąg komunikacyjny. Należy podkreślić, że projekt planu jest zgodny ze „Studium...”. Zgodnie z tym dokumentem do planu miejscowego mogą być wprowadzane drogi, a także ciągi piesze i pieszo -rowerowe, nie pokazane na rysunku „Studium...”. Należy podkreślić, że projekt nowego ciągu pieszo – rowerowego nie wyłącza możliwości wjazdu na działkę. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zmianę przeznaczenia na teren pod ciąg pieszy lub pieszo - rowerowy z jednoczesnym zwężeniem jego szerokości do 8 m i przesunięciem przebiegu w kierunku granicy działki.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
		31.01.2022 r.		<p>inwestycyjnych miasta, a także o podwyższaniu ich wartości (planując drogę 2KDZ). Dla nich właściciele poszkodowanych działek ta informacja jest tym bardziej przykra i krzywdząca, że o ich własności i poniesionych kosztach, a także potencjalnych stratach nikt tu nie myśli z tak dużą dozą troski. Miasto działa na ich niekorzyść.</p> <p><u>Uwaga wniesiona podczas dyskusji publicznej w dniu 22.02.2022 r.</u>  <i>„zglaszam sprzeciw odnośnie przebiegu drogi 2KDL której przebieg planowany jest przez działkę 2698/41 błędnie oznaczanej na planie zagospodarowania przestrzennego jako działka 2573/41 . Sprzeciw motywuję tym że droga zabierze 10 metrów szerokości mojej działki. Droga ta nie była ujęta w studium zagospodarowania przestrzennego”.</i></p>							
27	21	23.02.2022 r.	K. S.	<p>Sporządzony projekt mpzp, a w szczególności <b>sposób wytyczenia drogi 2KDL zmniejsza powierzchnię działki o numerze 2229/44</b> (której jest właścicielem) o <b>ok. 45% co, uwzględniając linie rozgraniczające drogę, powoduje, że działka praktycznie nie nadaje się już pod zabudowę jednorodzinna. Jest w trakcie przygotowywania wniosku o pozwolenie na budowę na ww. działce.</b> Uzyskał już mapę do celów projektowych (zał. nr 1), badania geologiczne (zał. nr 2), warunki przyłączenia mediów (zał. nr 3) oraz jest w trakcie adaptacji projektu domu na działce. Droga 2KDL nie tylko uniemożliwia budowę domu w aktualnej formie (patrz: zał. 2 oraz zał. 3), ale mając na uwadze mpzp i zawarte w nim wymogi odległości domu od drogi oraz pozostawienia na działce 45% terenów zielonych, uniemożliwia jakkolwiek zabudowę jednorodzinna na działce. Sposób wytyczenia drogi 2KDL stawia w podobnej sytuacji (niemożności zabudowy) również właściciele działek o numerach 2458/41 oraz 2140/5. <b>Dodatkowo, na działce sąsiedniej tj. 2469/44 również prowadzone są już zaawansowane prace projektowe. Ponadto właściciel działki nr 2458/41, przez którą również przebiega droga uzyskał już pozwolenie na budowę domu i niebawem rusza jego budowa.</b> Niezrozumiały jest dla niego fakt prowadzenia tej drogi akurat w tym terenie, w szczególności że względu na stan zaawansowania projektów na ww. działkach, który musiał być już znany podczas planowania drogi 2KDL. Mając na uwadze powyższe, trudno oprzeć się wrażeniu, że sposób poprowadzenia drogi 2KDL odbył się bez jakiegokolwiek poszanowania własności prywatnej, co znacząco zwiększa opór społeczny w stosunku do nowego planu miejscowego dzielnicy Gronie oraz równie znacząco zwiększa prawdopodobieństwo, które graniczy niemal z pewnością, pozwów sądowych przeciwko Miastu w celu uzyskania odszkodowania. Co więcej, nie tylko osoby bezpośrednio poszkodowane przez zmniejszenie powierzchni działek, ale i pozostali mieszkańcy dzielnicy nie widzą potrzeby prowadzenia przez dzielnicę drogi 2KDL. Z uwagi na wszystkie powyższe argumenty, <b>prosi o rezygnację z pomysłu wprowadzenia drogi 2KDL.</b> W przypadku nieuwzględnienia uwagi, po wejściu w życie zmiany mpzp, będzie miał podstawę do niezwłocznego złożenia zgodnie z art. 36 ust 1 Ustawy o pizp wniosku o „odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości”, z wykonaniem obowiązku wynikającego z roszczenia, w terminie 6 miesięcy od złożenia wniosku. Ze względu na fakt, że jego</p>	2229/44	<b>2KDL - teren drogi publicznej klasy „lokalna” – 10 m</b>		<b>X</b>			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 21.</b>  <i>(Obecnie teren 2KX)</i>  <b>Uwaga nieuwzględniona</b> w zakresie rezygnacji z przeznaczenia części działki pod publiczny ciąg komunikacyjny. Należy podkreślić, że Prognoza skutków finansowych została sporządzona na potrzeby niniejszego projektu planu, ale nie jest przedmiotem wyłożenia do publicznego wglądu. Niezależnie od powyższego, droga 2KDL została zamieniona na teren pod ciąg pieszy lub pieszo - rowerowy z jednoczesnym zwężeniem jego szerokości do 8 m.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				działka nie będzie nadawała się pod zabudowę jednorodzinna, będzie wnioskował o odszkodowanie za całą nieruchomość. W związku z powyższym, w przypadku nieuwzględnienia uwagi, wnosi o jednoznaczne uwzględnienie przedmiotowego potencjalnego odszkodowania, to jest kosztów wykupu nieruchomości, w Załączniku do Uchwały zmiany MPZP zatytułowanym „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.							
28	24	24.02.2022 r.	M. S. E. N. S. B. S. A. G. D. M. C. W. J. D. Ł. B. T. M. K. K. M. S. K. K. „MAX LOGISTI C” Sp. z o. o. s. k. G. O. E. Ż.	<b>Projektowany w mpzp przebieg drogi 13KDD nie wnosi na tym terenie żadnych udogodnień.</b> Uzasadnienie: 1. Wszyscy mieszkańcy obszarów 19MN, 18MN oraz 15MN są doskonale skomunikowani poprzez istniejące drogi wewnętrzne 14KDD, 15KDD, 5KDL z istniejącą ulicą Marii Skłodowskiej-Curie. 2. Powyżej, w kierunku zachodnim, wymienionych lokalizacji w mpzp znajdują się już jedynie tereny usługowe (8U,9U,10U), które mają bezpośredni dostęp do ul. Bielskiej 1KDG. Jest to sytuacja korzystniejsza dla mieszkańców związana ze zminimalizowaniem ruchu samochodowego z terenów usługowych. 3. W przypadku nagłych zdarzeń drogowych i koniecznością objazdu odcinka ul. Bielskiej można skorzystać z już istniejących dróg, w mpzp oznaczonych 5KDL, 14KDD i ul. Skłodowskiej-Curie. 4. Projektowany przebieg drogi 15KDD z możliwością wjazdu na ul. Bielską poprzez zaplanowaną drogę 8KDW jest wystarczający, aby usprawnić komunikację dla mieszkańców. Ponadto przebieg 15KDD został już w znacznym zakresie prawnie uporządkowany, mieszkańcy porozumieli się i w tym półroczu powstanie pas drogowy o szerokości 5m. 5. Umieszczenie projektowanej drogi 13KDD w tej lokalizacji w sposób znaczący zmniejszy bezpieczeństwo dzieci oraz komfort życia mieszkańcom działek, gdzie istnieje już zabudowa, jak i właścicielom planującym budowę. Istnieje duże ryzyko spotęgowania hałasu, pojawi się wzmożony ruch, w szczególności związany z terenami usługowymi. Poza tym rozwój miasta nie może odbywać się kosztem przyrody, która na tym terenie jest ogromnym atutem, 6. Proponowany przebieg drogi 13KDD spowoduje spadek wartości działek, przez które ona miałaby przebiegać. W związku z czym należy się zastanowić nad zasadnością narażania się na ogromne koszty związane z wykupem terenów od właścicieli tych działek oraz na ogromne koszty budowy samej drogi w stosunku do uzyskanych korzyści. 7. Na przebiegu wspomnianej drogi 13KDD, w okolicach pomiędzy terenem 19MN a 16R znajduje się ogromna różnica poziomów terenu. Na długości 20 m różnica poziomów terenu wynosi ponad 3 m. To również znacząco wpłynie na koszty budowy tej drogi. <b>Wniosek: Wnoszą o rezygnację z umieszczeniem drogi 13KDD w projekcie mpzp dla dzielnicy Gronie w Mikołowie.</b>	1093/6 (działka poza 13KDD) 1114/6 (działka poza 13KDD) 1092/5 (działka poza 13KDD) - - - 1113/6 (działka poza 13KDD) - - - 1096/6 (działka wchodzi w kąt widoczności z drogi 13KDD) - 489/8 (działka poza 13KDD)	13KDD – teren drogi publicznej klasy „dojazdowa” – 10 m		X			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 24.</b> Droga oznaczona symbolem 13KDD została ustalona już w planie z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r. ). Jej przebieg został poprowadzony w większości po śladzie z ww. planu z 2005 r. i jest niezbędny z punktu widzenia przyszłego skomunikowania dzielnicy Gronie. Uwagi tej nie uwzględniono ze względu na niewielką ilość publicznych skrzyżowań dróg w obszarze Gronie z DW928. Projektowany układ komunikacyjny ZRID generuje potrzebę projektowania dróg w układzie poprzecznym w stosunku do dróg połączonych z DW928. Taki układ składający się z dróg w różnych kierunkach pozwala na prawidłowe skomunikowanie obszaru.
29	25	24.02.2022 r.	G. Ł.	<b>Na podst. art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w</b>	<b>1KDZ, 2KDZ,</b>	1KDZ – teren drogi publicznej	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 25.</b> (Obecnie teren 2KDL i 1KDZ)



Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
		23.02.2022 r.	R. S.	<p><b>ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko</b> (Dz.U. z 2021r. poz. 2373 z późn.zm.) składa uwagi do wyłożonego mpzp dla obszaru Gronie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w zakresie wyznaczenia w sporządzonym projekcie mpzp dróg publicznych zbiorczych oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDZ w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z wyznaczeniem drogi oznaczonej symbolem 3KDZ. Drogi te, mają służyć obsłudze ruchu komunikacyjnego międzydzielnicowego i międzygminnego mają służyć powiązaniu komunikacyjnemu gminy Wyry i Tychy z dzielnicą Gniotek w Mikołowie oraz z centrum Miasta Mikołowa. Parametry tych dróg pozwalają na prowadzenie ruchu pojazdów wielkogabarytowych autobusów, ciężarówek oraz z założenia mają służyć do prowadzenia ruchu o dużym natężeniu, o dużych prędkościach. Drogi te mają uzupełniać dotychczas projektowany układ obwodnic miasta Mikołowa, mają być to drogi podstawowego układu drogowego rozprowadzającego. Jak wynika z uzasadnienia do uchwały, brana jest również możliwość wykorzystania tych dróg w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa (brana jest pod uwagę możliwość wyznaczenia odcinków tych dróg o znaczeniu obronnym, jako służących do przemieszczania pojazdów wojskowych). Drogi te nie są ujęte w obowiązującym „Studium...” i dla przeprowadzenia tych dróg w terenie, w szczególności w granicach projektowanego osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie przeprowadzono postępowania w sprawie oceny ich oddziaływania na środowisko na etapie opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.</p> <p><b>W opracowanej prognozie brak jest analizy i oceny oddziaływania powodowanego przez te konkretne drogi na zdrowie i życie ludzi (nie oceniono jaki będzie hałas, drgania i zanieczyszczenie powietrza powodowane przez funkcjonowanie ruchu komunikacyjnego na tych drogach i ich wpływ na bezpośrednio przylegające do tych dróg budynki mieszkalne jednorodzinne).</b> Lokalizacja projektowanych dróg zbiorczych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych stanowi rażące naruszenie zasad ochrony środowiska, poprzez zaplanowanie nowych źródeł hałasu w granicach obszaru podlegającego ochronie akustycznej. <b>W sporządzonej prognozie pominięto wpływ nowo projektowanego układu dróg zbiorczych na środowisko, w szczególności nie przeprowadzono analizy i oceny, jak te drogi mogą wpłynąć na najcenniejsze elementy środowiska przyrodniczego miasta Mikołowa występujące w tym rejonie — wody płynące oraz istniejące liczne lokalne korytarze ekologiczne (np. droga oznaczona symbolem KDZ1 blokuje dotychczasowe powiązanie pomiędzy dwoma terenami leśnymi).</b> W prognozie nie ustosunkowano się w jakim budowa tych dróg może spowodować zmianę obecnych stosunków hydrogeologicznych oraz na ile budowa tych dróg spowoduje uaktywnienia występujących w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych pasów drogowych ruchów masowych ziemi (na ile budowa dróg o tych parametrach na terenie o występowaniu dużych</p>	<b>3KDZ</b>	klasy „zbiorcza” – 25 m, <b>2KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 20 m, <b>3KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 25 m.					<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie usunięcia z projektu planu dróg 1KDZ i 2KDZ.</p> <p>W kwestii drogi 1KDZ jej przebieg został już wyznaczony w planie miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) i nowy projekt planu co do zasady powieli sposób skomunikowania tą drogą dzielnicy Gronie, w tym również w zakresie powiązań komunikacyjnych z dzielnicą Gniotek.</p> <p>W kwestii drogi 2KDZ jej przebieg również został już wyznaczony w planie miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) natomiast nowy projekt planu przesuwają jej przebieg o ok. 50 m w kierunku południowym. Powyższe wynika z konieczności oddalenia skrzyżowania drogi 2KDZ z DW 928 od skrzyżowania DK44 z DW928 i tym samym zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia ww. zarządców dróg, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad.</p> <p>W uwadze wskazano, że z uzasadnienia do projektu uchwały wynika, że „brana jest również możliwość wykorzystania tych dróg w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa”, co budzi obawy Wnoszących uwagi, że drogi 1KDZ, 2KDZ i 3KDZ projektowane są jako drogi o znaczeniu także obronnym, służące do przemieszczania pojazdów wojskowych. Należy wskazać, że projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienie Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego (postanowienie Nr 75 Szefa Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego w Katowicach z dnia 04.05.2021 r. ), w którym wskazano, że „teren objęty planem położony jest poza strefami ochronnymi oraz obszarem ograniczonego użytkowania wyznaczonym dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym. Planowane lokalizacje uzgadnianego projektu nie rodzą potrzeby stosowania ograniczeń wynikających z konieczności zapewnienia warunków do obrony Rzeczypospolitej Polskiej (...)” stąd wskazane w uwadze obawy należy uznać za nieuzasadnione.</p> <p>Projekt planu jest zgodny ze „Studium...”. Zgodnie z zapisami „Studium...” do planu miejscowego mogą być wprowadzane drogi, nie pokazane na rysunku tego dokumentu.</p> <p>Należy podkreślić, że „Prognoza oddziaływania na środowisko projektu mpzp fragmentu miasta Mikołów, dla obszaru Gronie” uzyskała pozytywną opinię organów RDOŚ i PPIS i zawiera wszystkie elementy, które ten dokument powinien, zgodnie z przepisami zawierać. W uwadze wskazali Państwo, że w „Prognozie...” pominięto: przeprowadzenie analiz dotyczących oddziaływania dróg zbiorczych na zdrowie i życie ludzi, przeprowadzenie analiz dotyczących wpływu dróg zbiorczych na najcenniejsze elementy środowiska, ustosunkowanie się do problematyki zmiany obecnych stosunków hydrogeologicznych w przypadku budowy dróg oraz do kwestii związanych z możliwością</p>
		24.02.2022 r.	A. M.								

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>zróżnicowań w nachyleniu powierzchni terenu, zlokalizowanych na istniejących skarpach terenowych zapewni stateczność istniejących skarp, podcięcie istniejących zboczy zmieni istotne warunki hydrogeologiczne na przebiegu tych dróg oraz w bliższym i dalszym sąsiedztwie powodując osuszenie lub zalewanie terenów wodami). W prognozie wskazuje się, że w obowiązującym studium wyznaczone są odcinki projektowanych dróg zbiorczych — brak jest jednak informacji, że drogi zbiorcze, których przebieg określa studium są już ujęte w obowiązujących mpzp i że mają one zupełnie inny przebieg i parametry. Projektowane drogi w sposób istotny zmieniają strukturę urbanistyczną tej części miasta oraz w sposób drastyczny spowodują dezintegrację wewnętrznych funkcjonalnych i przestrzennych połączeń pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami sąsiadującymi z projektowanymi pasami drogowymi. Wprowadzenie do dokumentów planistycznych gminy nowych dróg mających stanowić obwodnice drogowe, mających służyć prowadzeniu ruchu tranzytowego i międzydzielnicowego oraz służyć do rozprowadzania ruchu, winno być przeprowadzone opracowaniem koncepcji przebiegu różnych wariantów tych dróg, wraz z oceną oddziaływania na środowisko każdego z tych wariantów oraz oceną możliwości lokalizacji każdego wariantu w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy chronionej przed hałasem.</p>							<p>uaktywnienia się ruchów masowych ziemi występujących w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanych pasów drogowych również w przypadku budowy dróg oraz przeprowadzenia dla każdej z dróg zbiorczych oceny oddziaływania na środowisko. Trzeba podkreślić, że Prognoza oddziaływania na środowiskowo jest dokumentem, w którym analizuje się elementy wymagane w art. 51 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zatem wszystkie elementy wymagane tymi przepisami zostały w tym dokumencie zawarte. W „Prognozie oddziaływania na środowisko w wielu punktach wskazano, że komunikacja negatywnie oddziałuje na środowisko, jest źródłem hałasu i tym samym wpływa na pogorszenia warunków akustycznych. W opracowaniu odniesiono się do warunków hydrogeologicznych na obszarze Groni i wskazano, że źródłami zagrożeń dla jednolitych części wód podziemnych są m.in. zanieczyszczenia związane z transportem drogowym, (np. spływy powierzchniowe i roztopowe z dróg oraz zrzuty substancji niebezpiecznych, związane z wypadkami i uszkodzeniami pojazdów). Podkreślono jednak, że cyt. „Przyjęte w projekcie planu przeznaczenia oraz analiza ustaleń obowiązującego planu wskazuje na jego zbieżność z polityką zawartą w studium oraz nie wykazuje sprzeczności bądź wyraźnych konfliktów ekologiczno-ekonomicznych. W projekcie planu proponowane są modyfikacje w stosunku do aktualnego stanu użytkowania, jednak propozycje zawarte w projekcie planu stanowią kontynuację dotychczasowych funkcji mieszkaniowych, usługowych, produkcyjnych oraz komunikacji.” Dodatkowo na rysunku projektu planu wskazano osuwiska i tereny zagrożone ruchami masowymi zgodnie z materiałami udostępnionymi przez Starostwo Powiatowe w Mikołowie. Należy podkreślić, że w przedmiotowym opracowaniu odniesiono się do kwestii poruszonych w uwadze ale o stopniu i szczegółowości wymaganych przy opracowaniu Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu miejscowego, a nie o stopniu i szczegółowości wymaganych przy opracowaniu raportu oddziaływania inwestycji na środowisko.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez usunięcie z projektu planu drogi 3KDZ, co przywróci ideę powiązań komunikacyjnych dzielnicy Gronie ustaloną w planie miejscowym z 2005 r. Uwaga zostaje też uwzględniona częściowo poprzez zniżenie drogi 1KDZ do 15 m i obniżenie jej klasy do lokalnej. W kwestii drogi 2KDZ do projektu planu zostanie wprowadzony nakaz realizacji pasa zieleni o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.</p> <p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 26. (Obecnie teren 2KDL)</b></p>
30	26	24.02.2022 r.	T. Z. G. Ł.	1) W wyniku zmiany szerokości linii rozgraniczających ul. 1KDZ z 7 m na 25 m, działki:	1787/43 2514/39	1KDZ – teren drogi publicznej	X	X			

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
			P. J. C. Z. G.	<p>a) nr <b>1787/43</b>, której powierzchnia w granicach własności wynosi 2 007 m<sup>2</sup>, zmniejszyła swą powierzchnię do ok. 1 305 m<sup>2</sup>. Droga 1KDZ zabiera około 35% powierzchni działki;</p> <p>b) nr <b>2514/39</b>, której powierzchnia w granicach własności wynosi 3 100 m<sup>2</sup>, zmniejszyła swą powierzchnię do ok. 2 790 m<sup>2</sup>. Droga 1KDZ i 4KDD zabiera około 10% powierzchni działki, czyli ok. 310 m<sup>2</sup>;</p> <p>c) nr <b>2515/39</b>, której powierzchnia w granicach własności wynosi 3 097 m<sup>2</sup>, zmniejszyła swą powierzchnię do ok. 1 858 m<sup>2</sup>. Droga 1KDZ zabiera około 40% powierzchni działki, czyli ok. 1 239 m<sup>2</sup>;</p> <p>d) W wyniku zmiany szerokości linii rozgraniczających ul. 1KDZ z 15 m na 25 m, działka nr <b>2579/43</b>, której powierzchnia w granicach własności wynosiła 2136 m<sup>2</sup> zmniejszyła swą powierzchnię do ok. 1342 m<sup>2</sup> (dodano zał. graficzny). Wprowadzone od linii rozgraniczających drogi 1KDZ i 4KDD, nieprzekraczalne linie zabudowy, dodatkowo spowodowały, że powierzchnia działki na której możliwa będzie zabudowa zmniejszyła się do 716 m<sup>2</sup> (uwzględniając 4 m odległości od granic przyległych działek budowlanych). Potencjalne pole powierzchni możliwej do zabudowy będzie miało zatem wymiary ok. 17,20 x 38 m.</p> <p>2) Już mpzp z 2005 r. spowodował znaczne ograniczenia dla w/w działek. Wyłożony projekt mpzp w istotny sposób pogarsza parametry, a tym samym wartość nieruchomości. Projektowana droga niszczy w znacznym stopniu w/w działki, jeśli realizacja dojdzie do skutku użyteczność posesji zostanie zmniejszona do minimum. <b>W związku z tym wnoszą się o rezygnację z projektowanej drogi 1KDZ lub ograniczenie szerokości w/w drogi do 7 m. Wnosi się o odstąpienie od zmiany klasy drogi publicznej i tym samym z poszerzenia szerokości linii rozgraniczających ulicy, która w mpzp z 2005 r łączy ul. Wrzosową i Jaśminową, tym bardziej, że od uchwalenia mpzp minęło 17 lat i żadna droga publiczna nie została tu wykonana.</b></p> <p>3) Dalsze ograniczanie projektem zmiany mpzp możliwości wykonywania prawa własności na w/w nieruchomościach, w przypadku nie uwzględnienia uwag, spowoduje że po wejściu w życie zmiany mpzp składający uwagę informują, że będą mieli podstawę do niezwłocznego złożenia zgodnie z Art. 36 ust 1 Ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym wniosku o „odszkodowanie z tytułu obniżenia wartości nieruchomości”, z wykonaniem obowiązku wynikającego z roszczenia, w terminie 6 miesięcy od złożenia wniosku. W związku z powyższym wnoszą o jednoznaczne uwzględnienie przedmiotowego potencjalnego odszkodowania, to jest kosztów wykupu nieruchomości, w Załączniku do Uchwały zmiany MPZP zatytułowanym „Progniza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”.</p> <p><b>UZASADNIENIE:</b> Zgodny z ustaleniami Art. 20.1. ustawy o pizp uchwalenie planu miejscowego przez Radę Gminy następuje po stwierdzeniu, że plan miejscowy „nie narusza ustaleń Studium”. <b>Wprowadzenie w projekcie zmiany mpzp, siatki dróg publicznych klasy zbiorczej KDZ, jest istotnym naruszeniem ustaleń Studium.</b> W obowiązującym Studium każda z wyodrębnionych na Rysunku Studium</p>	2515/39 2579/43	klasy „zbiorcza” – 25 m					<p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</b></p> <p>Uwagi nie uwzględnia się w zakresie rezygnacji z projektowanej drogi 1KDZ oraz zmniejszenia jej szerokości do 7 m. Przebieg tej drogi został ustalony już na mocy planu z 2005 r. (droga K6L1/2 - (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.). Pozostawienie jej przebiegu jest niezbędne z punktu widzenia przyszłego skomunikowania dzielnicy Gronie, a obniżenie jej szerokości do 7 m uniemożliwiłoby w przyszłości umieszczenie przy jezdni elementów, tj. chodnik czy ścieżka rowerowa. Projekt planu jest zgodny ze „Studium...”. Zgodnie z tym dokumentem do planu miejscowego mogą być wprowadzane drogi nie pokazane na rysunku „Studium...”. Należy podkreślić, że ustalenie nieprzekraczalnych linii zabudowy jest obligatoryjnym elementem planu miejscowego.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zwężenie szerokości linii rozgraniczających tej drogi do 15 m i obniżenie jej klasy do lokalnej (tak jak zostało to wskazane w planie z 2005 r).</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>dzielnica, ma wprowadzony graficznie przebieg podstawowego układu drogowego, do którego należą drogi klasy głównej KDG, zbiorczej KDZ i wybrane drogi lokalne KDL. W obszarze dzielnicy Gronie, w Terenie Studium o symbolu 5.1.19.M1 nie wprowadzono żadnych dróg należących do układu podstawowego, układu rozprzewadzającego czy układu uzupełniającego (zapisy par. 27 ust. 1). Ust. 2 par. 27 Studium pozwala „Poza wyznaczonymi graficznie drogami i ulicami, studium utrzymuje istniejące i dopuszcza realizację nowych publicznych dróg i ulic układu obsługowego oraz ulic wewnętrznych, wyznaczonych w zależności od potrzeb w trybie dalszych ustawowych czynności planistycznych lub w trybie przepisów o drogach”. <b>Oznacza to, że Studium nie dało delegacji do wprowadzania w planach miejscowych dróg innych niż układu obsługowego i wewnętrznego.</b> Zaproponowane w projekcie zmiany mpzp układy dróg zbiorczych, może i słuszne z punktu widzenia docelowego systemu dróg publicznych Miasta Mikołowa, winny być najpierw potwierdzone w „Studium rozwoju systemów komunikacyjnych Miasta Mikołowa”, następnie wyznaczone graficznie i tekstowo w zmianie Studium, a dopiero po uchwaleniu zmiany Studium, procedowane w zmianie mpzp. W związku z powyższymi zapisami należy stwierdzić, że nie tylko droga publiczna IKDZ, która w sposób istotny zaingerowała w nieruchomość nr 2579/43, ale również pozostałe ustalone w projekcie zmiany mpzp drogi klasy KDZ, powodują że projekt mpzp „<i>naruszył ustalenia Studium</i>”. Proponuje się, aby wszystkie niezgodne ze Studium projektowane drogi zostały w projekcie zmiany mpzp przemianowane na drogi systemu obsługowego lub wewnętrznego, o klasach technicznych nie wyższych niż drogi lokalne KDL, przypisując im linie rozgraniczając zbieżne z szerokościami linii rozgraniczających drogi publiczne w mpzp z 2005 r.. Pozwoli to Miastu na zarezerwowanie w zmianie mpzp 2022 planowanych śladów drogowych.</p>							
31	27	25.02.2022 r.	H. S., A. S. adw. B.K.	<p>Objęcie działek 130/89 oraz 140/90 przeznaczeniem ZE (tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych) jest nieuzasadnione, działki te powinny być objęte przeznaczeniem MN, co wynika ze „Studium...” (5.1.7.M1 – tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności). zmiana dokonana w projekcie mpzp jest niedopuszczalna i nie ma żadnego uzasadnienia – biorąc pod uwagę warunki sąsiedzkie. <b>Wnoszą o objęcie opisanych wyżej działek przeznaczeniem MN – tak jak działek sąsiednich, oraz wnoszą o jej uwzględnienie.</b></p> <p>Uzasadnienie: z przedstawionego projektu mpzp wynika, że działki o numerach 130/89 oraz 140/90 mają zostać objęte przeznaczeniem ZE – tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych. Zgodnie z projektem mpzp na działkach tych obowiązuje zakaz jakiegokolwiek zabudowy. Projekt mpzp w tej mierze nie spełnia wymogów ustawy o pizp w zakresie art. 15 i 20 ustawy o pizp. Mpzp nie może być sprzeczny z uchwalonym Studium. Zasadą sporządzania i uchwalania mpzp jest ich zgodność ze Studium, co znajduje szerokie i jednoznaczne poparcie w linii orzeczniczej Sądów Administracyjnych. <b>Dla przykładu wskazał rozstrzygnięcie WSA z dnia 18.12.2020 r. w Gliwicach dot. mpzp Gminy Mikołów (sygn. akt II</b></p>	139/89, 140/90	5ZE - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych,		X			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 27.</b></p> <p>Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołowa z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) działki nr 139/89, 140/90 przeznaczone są pod tereny zieleni łąkowej, łąki, pastwiska, bez możliwości zabudowy (50ZE) i tereny upraw rolniczych i sadów bez możliwości zabudowy (58RP). Dla ww. działek „Studium...” prawie w całości ustala kierunek przeznaczenia jako tereny pod zabudowę mieszkaniową (5.1.7.M1), niemniej w przypadku tych działek za utrzymaniem zapisów z planu z 2005 r. przemawia konieczność ochrony terenów otwartych, niezabudowanych, stanowiących obudowę ekologiczną wokół cieku wodnego Wilkowyje. Przeznaczenie w projekcie planu wnioskowanych działek na teren zielony jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. „Studium...”, składające się z części graficznej i znacznie bardziej rozbudowanej oraz szczegółowej części tekstowej, wskazuje na możliwe inne niż tylko te wrysowane na rysunku studium</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p><b>SA/GI 1201/20).</b> W rozstrzygnięciu WSA stwierdził częściową nieważność tego planu z uwagi na sprzeczność z ustaleniami studium. Jak wskazał Sąd: „(...) Wobec wskazanej powyżej reguły niesprzeczności ustaleń planu z postanowieniami Studium - należało więc w tym zakresie stwierdzić nieważność zaskarżonej uchwały, uznając za zasadny zarzut przekroczenia granic przysługującego gminie władztwa planistycznego.” Zatem po przegranej wyroku w jednej sprawie wydaje się, że władze Gminy winny zwrócić szczególną uwagę na zgodność mpzp ze Studium uchwalając kolejne plany. Zwraca uwagę, że zgodność mpzp ze Studium jest zasadą, która jest bezwzględnie egzekwowana przez Sądy Administracyjne, np. Wyrok NSA z dnia 09.06.2021 r., sygn. akt II OSK 3252/20: „Plan miejscowy nie musi być wierną kopią studium - może rozwijać i uszczegóławiać rozwiązania przyjęte w studium, lecz jednocześnie nie ulega wątpliwości, że plan nie może wprowadzać rozwiązań, które wprost stoją w sprzeczności z ustaleniami wynikającymi ze studium – zarówno jego części tekstowej, jak i graficznej.”, Wyrok NSA z dnia 10.02.2021 r., sygn. II OSK 1578/18: „Przesunięcie granicy obszaru w planie miejscowym w porównaniu z granicami przyjętymi w studium skutkującym całkowitym zakazem zabudowy nieruchomości jest nadużyciem władztwa planistycznego i stanowi naruszenie przepisów art. 4 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (...)” W zakresie działek należących do wnioskodawców, projekt mpzp narusza postanowienia Studium. Zgodnie ze Studium (uchwałą nr XLII/774/2018 RM Mikołowa z dnia 24.04.2018 r.) – jej zał. graficznym i tekstem jedn. – wynika, że obszar 5.1.7.M1 swoim zasięgiem obejmuje działki 130/89 oraz 140/90, zaś dopiero na południe od obszaru 5.1.7.M1 (w zasadzie na południe od Potoku Tyskiego) znajduje się obszar o przeznaczeniu Z3 (5.1.6 Z3), który jest wyłączony z zabudowy. <b>Zgodnie z treścią Studium, Wnioskodawcy dysponowali prawem zabudowy należących do nich nieruchomości.</b> Studium te tereny określa mianem: „Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności”, zaś jako przeznaczenie określa: nieruchomości i obiekty: mieszkaniowe jednorodzinne, mieszkaniowe wielorodzinne typu mały dom (dodano załączniki do uwagi) I tak, o ile z planszy obrazującej ustalenia ówczesnie obowiązującego planu wynika, że obszar zabudowy obejmuje tylko aktualny obszar 9MN, to z kolei z graficznego zał. do Studium wynika, że zgodnie z kierunkami Studium obszar zabudowy został rozszerzony na działki należące do wnioskodawców, w ten sposób, że wykracza on na południe poza istniejący obszar zabudowy – aż do granic Potoku Tyskiego. Jakkolwiek mapy stanowiące zał. do Studium nie są tak dokładne jak mapy stanowiące zał. do Proj. mpzp, to jednak z ich treści wynika, że zgodnie ze Studium, obszar przeznaczony pod zabudowę obejmował również działkę wnioskodawców. Zgodnie ze Studium obszar zabudowy przekracza północną granicę działek należących do wnioskodawców (widoczną na Studium) w stronę Potoku Tyskiego oraz przekracza przebiegający przez tę działkę równoleżnik (widoczny na Studium). <b>Zgodnie ze Studium obszar zabudowy obejmuje również cały „wypust” granicy miasta Mikołowa</b></p>							<p>przeznaczenia terenu. Zgodnie z par. 11 ust. 1 pkt 4 „Studium...” „4) <u>Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...)</u>”.</p> <p>Wnoszący uwagę wskazał, że zgodnie z przepisem art. 1 ust. 2 pkt. 6 i 7 ustawy o pizp, w mpzp należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Podkreślić należy, że ww. art. 1 ust. 2 zawiera wiele punktów w tym także konieczność uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, co jest jedną z przyczyn nie uwzględnienia ww. uwagi i pozostawienia tego terenu jako wolnego od zabudowy.</p> <p>Wnoszący uwagę wskazuje, że obecnie ma prawo zabudowy, na podstawie „Studium...” i tym samym ustalenia niniejszego projektu planu powodują obniżenie wartości nieruchomości. Powyższe jest niezgodne ze stanem faktycznym i prawnym. Przedmiotowe działki obecnie nie są budowlane, gdyż zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. są one przeznaczone pod tereny zieleni łąkowej, łąki, pastwiska, bez możliwości zabudowy (50ZE) i tereny upraw rolniczych i sadów bez możliwości zabudowy (58RP). Wnoszący uwagę podkreślił, że nie ma żadnych przesłanek do zróżnicowania przeznaczenia jego nieruchomości oraz działek które w projekcie planu przeznaczone są pod tereny zabudowy mieszkaniowej. Otóż tereny zlokalizowane w sąsiedztwie działek będących przedmiotem uwagi już w planie z 2005 r. są terenami budowlanymi i stąd zasadne jest utrzymanie ich przeznaczenia.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>(w stronę Katowic), podczas gdy według mpzp ten ma już inne przeznaczenie. Nie ulega wątpliwości, że zgodnie z przyjętym przez Radę Gminy Studium (które w tej mierze nie zostało do dziś zmienione), działki Wnioskodawców miały być przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i innej intensywności – podobnie jak sąsiednie działki. Z projektu mpzp wynika, że działki wnioskodawców zostały wyłączone spod zabudowy mieszkaniowej i przeznaczone wyłącznie jako „tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych”, bez możliwości zabudowy. Zgodnie z częścią tekstową planu, jako przeznaczenie terenów Z3 (którymi są objęte działki Wnioskodawców) wskazuje się przeznaczenie podstawowe: zieleń - obudowa ekologiczna cieków wodnych; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) wody powierzchniowe, w tym rowy melioracyjne, b) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy, c) infrastruktura techniczna, d) dojścia, e) uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze. Jednocześnie wyraźnie wskazano zakaz lokalizacji budynków. Nie ulega zatem wątpliwości, że istnieje niezgodność pomiędzy postanowieniami Studium a projektowanego mpzp, co do przeznaczenia działek wnioskodawców. Projekt mpzp bez żadnego uzasadnienia zmienił treść Studium, eliminując możliwość jakiegokolwiek zabudowy, która była dopuszczona wcześniej w treści Studium. <b>Taka zmiana będzie skutkować stwierdzeniem nieważności ewentualnej uchwały Rady Gminy w przedmiocie mpzp jeśli jego postanowienia pozostaną niezmienione.</b> Tak istotna zmiana przeznaczenia działek należących do Wnioskodawców (z działek z prawem zabudowy, na działki z zakazem lokalizacji budynków) nie została w żaden sposób uzasadniona (pomijając już, że taka zmiana – bez uprzedniej zmiany Studium jest niedopuszczalna i będzie skutkować eliminacją mpzp w tej mierze). W postanowieniach Studium nie występuje również coś takiego jak: „teren obudowy ekologicznej cieków wodnych”, którym zostały objęte działki Wnioskodawców w MPZP, zatem nie wiadomo na jakiej podstawie przyjęto takie ustalenie przeznaczenia terenu. <b>Podstawą do zmiany przeznaczenia nie może być załączona do mpzp Prognoza oddziaływania na środowisko projektu mpzp fragmentu miasta Mikołów, dla obszaru Gronie, gdyż ta w swojej treści nie zawiera żadnych zastrzeżeń, co do lokalizacji zabudowy w rejonie działek należących do Wnioskodawców.</b> Wydaje się, że ochrona ekologiczna w tej mierze nie ma żadnego znaczenia, gdyż gdyby miała znaczenie, to na podobnym obszarze nie znalazłyby się działki, na których dopuszczona jest zabudowa. <b>Z przedstawionego uzasadnienia uchwały wynika jedynie, że: „w planie wprowadzono nakaz ochrony obudowy ekologicznej cieków wodnych”, niemniej w żaden sposób nie wskazano jakie kryteriami w tej mierze kierowali się autorzy planu oraz, co sprawiło o tym, że działki należące do wnioskodawcy są objęte przeznaczeniem ZE, zaś działki z nimi sąsiadujące i leżące również w okolicy Potoku Tyskiego (np. na obszarach 9MN i 7MN) już nie.</b></p> <p>Treść proponowanego mpzp w zakresie działek Wnioskodawców świadczy o rażącej nadużyciu władztwa planistycznego przez Gminę. Przejawia się to nie tylko w tym, że samowolnie i bez podstawy prawnej</p>							

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>zdecydowano się porzucić kierunek wyznaczony przez Studium, <b>ale również bez większego uzasadnienia dopuszczono (na sąsiadujących ze sobą obszarach) skrajnie odmienne rodzaje zagospodarowanie terenu.</b> Na bardzo niewielkim obszarze (prostokącie o wymiarach 300m na 600m) w mpzp dopuszczono w pięciu (!) <b>niepołączonych ze sobą miejscach</b> <b>zabudowę mieszkalną (obszary 6-9MN, 17MN), zaś pomiędzy tymi obszarami niejako „wciśnięto” obszar obudowy ekologicznej cieków wodnych, w którym całkowicie zakazuje się zabudowy (SZE).</b> Aby jeszcze bardziej podkreślić absurd takiego rozwiązania należy zwrócić uwagę, że „obszar odbudowy ekologicznej cieków wodnych” częściowo nie jest położony w sąsiedztwie jakiegokolwiek rzeki (najbliższy jest Potok Tyski, który obejmuje tylko południowy teren tego obszaru), zaś w ten obszar „wcinają się” obszary zabudowy. Taka niekonsekwencja dowodzi dwóch rzeczy:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>nierównego traktowania właścicieli nieruchomości zlokalizowanych na tym samym terenie. Nieruchomości na terenach MN staną się wielokrotnie bardziej wartościowe od nieruchomości położonych na obszarze ZE, nie mówiąc już o możliwości ich wykorzystania – Wnioskodawcy ze swoją nieruchomością nie mogą nic uczynić, nawet nie mogą postawić tam wiaty,</b></li> <li>- <b>istotnego zróżnicowania charakteru zabudowy w obrębie jednego obszaru, co stanowi zaprzeczenie jakiegokolwiek ład przestrzennego.</b></li> </ul> <p>Wprowadzenie zakazu zabudowy działek należących do Wnioskodawców i jednoczesne dopuszczenie zabudowy działek sąsiadujących prowadzi do kuriozalnego zróżnicowania charakteru zabudowy na dość niewielkiej przestrzeni. Obszary zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej, będą przeplatały się z nieużytkami (bo takie będzie właśnie zagospodarowanie „obudowy ekologicznej cieków wodnych”). Efektem przyjęcia mpzp będzie tylko powstanie chaosu w zabudowie i ładzie przestrzennym.</p> <p>W projekcie do uzasadnienia uchwały mpzp nie wskazano z jakiego powodu zróżnicowano rodzaj zabudowy w rejonie działek Wnioskodawców oraz nie wskazano przyczyn dlaczego na tak niewielkim terenie zróżnicowano zasady zagospodarowania – terenów objętych zabudową mieszkalną (6-9MN, 17MN) oraz terenów objętych zakazem zabudowy (SZE). Jeśli – w obecnie Gminy – zabudowa na obszarze sąsiadującym z działkami Wnioskodawców jest niepożądana, to nie ma żadnego uzasadnienia dla „wyłączenia” spod zakazu obszarów objętego symbolami 6-9MN, 17MN – nie wpłynie to wprawdzie na zrealizowane już inwestycje, ale pozwoli na ograniczenie przyszłej zabudowy. Z kolei, jeśli Gmina jest zdania, że na obszarze 6-9MN, 17MN jest dopuszczalna zabudowa (również i w przyszłości, na terenach jeszcze niezabudowanych taką zabudową), to trudno jest znaleźć racjonalny argument dla wprowadzenia zakazu takiej zabudowy dla działek sąsiednich. Proponowane w Projekcie rozróżnienie jest niezrozumiałe i dokonane bez jakiegokolwiek uzasadnienia. <b>Powyższe rozróżnienie sposobu zagospodarowania działek wprowadza nie tylko chaos przestrzenny w rejonie jednego, niewielkiego obszaru, ale prowadzi również do tego, że</b></p>							

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p><b>Projekt narusza również zasadę równości wobec prawa, w szczególności wobec właścicieli działek objętych obszarem 5ZE w stosunku do właścicieli działek objętych obszarem 6-9MN, 17MN. W orzecznictwie sądów administracyjnych wielokrotnie podnoszono, że różnicowanie sytuacji właścicieli na tym samym terenie (który niewątpliwie w tym wypadku stanowią działki wnioskodawców oraz działki z nimi bezpośrednio sąsiadujące) co do zasady jest niedopuszczalne, chyba, że istnieją ku temu obiektywne przesłanki, które uzasadniają ograniczenie prawa własności i zróżnicowanie charakteru zabudowy (por. Wyrok NSA z dnia 29.07.2010 r., sygn. II OSK 1070/10; Wyrok WSA w Warszawie z dnia 16.02.2011 r., sygn. IV SA/Wa 2084/10). W tej sprawie takie obiektywne przesłanki nie występują, w dokumentach stanowiących podstawę przygotowania mpzp i Studium nie zawarto żadnego zastrzeżenia, które stanowiłoby podstawą do objęcia działek należących do Wnioskodawców zakazem zabudowy, wręcz przeciwnie Studium na taką zabudowę pozwala. Również w orzecznictwie sądów administracyjnych wielokrotnie się podkreśla, że ograniczenie prawa własności może mieć miejsce jedynie w sytuacji, w której jest to proporcjonalne oraz uzasadnione dla zamierzonego przez Gminę celu (por. wyrok NSA z dnia 21.08.2012 r., sygn. II OSK 1339/12). Tymczasem z przedstawionego projektu uzasadnienia do uchwały nie wynika nawet, czym kierował się autor Projektu przy wprowadzaniu ograniczenia możliwości zabudowy na obszarze obejmującym działki Wnioskodawców. Co za tym idzie, nie wiadomo jakie przesłanki uzasadniały przyjęcie ograniczenia zabudowy i czy interes właścicieli został w sposób należyty uwzględniony. Z powyższych względów, przedstawiony Projekt mpzp prowadzi do nieuzasadnionego i nieproporcjonalnego ograniczenia prawa własności Wnioskodawców oraz obniżenia wartości należących do nich działek (z przyczyn już wcześniej wskazanych). Zgodnie z przepisem art. 1 ust. 2 pkt. 6 i 7 ustawy o pizp, w mpzp należy uwzględniać walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności. Żadna z tych zasad nie została uwzględniona w Projekcie mpzp, pomimo deklaracji składanych w uzasadnieniu uchwały.</b></p> <p>O ile Gmina winna rozważać różne interesy przy uchwalaniu mpzp (prywatne poszczególnych właścicieli jak i wspólnoty mieszkańców danego terenu), to rozważenie takich interesów winno znaleźć wyraz w uzasadnieniu do uchwały lub projektu. Tymczasem z projektu przedstawionej uchwały (jej uzasadnienia) nie wynika, co było przyczyną oraz jakie jest uzasadnienie dla ograniczenia możliwości zabudowy działek wnioskodawców, mimo jednoznacznego, przeciwnego, wskazania Studium w tej mierze. Taki zakaz nie został uzasadniony na żadnej ze stron uzasadnienia lub samego Projektu. Wydaje się zasadnym oczekiwanie, aby projekt mpzp, który drastycznie ogranicza prawo Wnioskodawców (oraz ich sąsiadów) własności w stosunku do założeń Studium, zawierał uzasadnienia powodu, dla którego ograniczenie to nastąpiło. Brak takiego powodu nie pozwala na dokonanie weryfikacji, czy ograniczenie nastąpiło z uzasadnionych przyczyn oraz, czy było proporcjonalne do zamierzonego</p>							



Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				celu, czy też nie. Również i z tej przyczyny aktualny Projekt mpzp nie może się ostać. <b>Mając na uwadze powyższe, wnoszą o uwzględnienie zgłoszonych uwag.</b> Podkreślają ponownie, że kluczową kwestią, która wymaga uwzględnienia uwagi jest fakt, że Projekt mpzp jest niezgodny z uchwalonym Studium. Pominięcie uwag Wnioskodawców oraz przyjęcie Projektu mpzp w dotychczasowej postaci doprowadzi tylko do tego, że stosowana uchwała Rady Gminy zostanie zaskarżona przez niżej podpisanego, a następnie uchylona przez WSA w Gliwicach, albowiem niezgodność mpzp z uchwalonym Studium zawsze musi skutkować eliminacją części uchwały z obrotu prawnego. Organom Gminy taka okoliczność musi być wiadoma, gdyż z tego samego powodu WSA w Gliwicach stwierdził częściową nieważność mpzp dla obszaru Gniotek w wyroku z dnia 01.12.2020 r. Ponowne uczynienie tego samego błędu nie powinno mieć miejsca. Postępowanie przez WSA narazi jedynie Gminę na dodatkowe koszty, których uniknięcie jest w interesie wszystkich stron.							
32	28	24.02.2022 r.	R. G.	<p><b>W granicach działek nr 129/28 i nr 130/27 wnosi się o ustalenia przeznaczeń pozwalających na jej zabudowę, to jest MN,</b> zgodnie z zał nr 1. Przyjęcie wniosków winno skutkować zmianą przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie zmiany mpzp z 7R, w całości na MN, w formie poszerzenia granic terenu o symbolu 2MN.</p> <p>Uzasadnienie: Przedmiotowe działki położone są w terenach stanowiących naturalną kontynuację ulic Jaśminów i ulicy polnej bez nazwy. Teren od północy przylega do terenów, które w mpzp z 2005, a także w projekcie zmiany mpzp z 2022 przeznaczono na tereny zabudowy MN. Od strony wschodniej i południowej przylega do terenów zieleni o symbolu ZE. Przestrzennie jest to teren „wyspa”, ze wszystkich stron zdefiniowany, niemający połączeń z innymi terenami rolniczymi, które pozostawiono nadal w projekcie planu dzielnicy Gronie.</p> <p>Cały obszar dzielnicy Gronie zgodnie ze Studium, przynależy do Strefy Funkcjonalno Przestrzennej SPF-2 Intensywnej Urbanizacji Miejskiej. A wnioskowane działki oraz teren o symboli 7R, położony jest w terenie Studium o symbolu 5.1.19.M1 — gdzie M1 oznacza — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności. Zgodny z ustaleniami Art. 20.1. Ustawy o pizp, wnioskowana zmiana przeznaczeń, „nie narusza ustaleń Studium”, a w praktyce zachowuje pełną zgodność z ustaleniami Studium Tom II – Kierunki. W tej sytuacji nie ma żadnych przesłanek do nie przyjęcia przedmiotowego wniosku i wprowadzenia zmiany przeznaczenia, utrzymując „wyspę” terenów rolniczych, pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej MN i terenami zieleni, stanowiącej obudowę ekologiczną cieków wodnych.</p>	129/28 130/27	<p>§26.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: (...) <b>7R</b>, (...), ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: uprawy: rolne, ogrodnicze, sadownicze; (...) 4) zakaz lokalizacji budynków.</p> <p>§29.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: (...) <b>3ZE</b>, (...), ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni - obudowa ekologiczna cieków wodnych; 3) zakaz lokalizacji budynków.</p>					<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 28.</b> (Obecnie tereny 7R i 6ZE)</p> <p>Zgodnie z planem miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r. ) działki nr 129/28, 130/27 przeznaczone są pod uprawy rolnicze i sady bez możliwości zabudowy (27RP) oraz tereny zieleni łąkowej, łąki, pastwiska, bez możliwości zabudowy (47ZE).</p> <p>Dla działki nr 130/27 „Studium...” prawie w całości ustala kierunek przeznaczenia jako tereny zieleni pozostałej (symbol 5.1.18.Z3) stąd ustalenie przeznaczenia pod zabudowę byłoby niezgodne z tym dokumentem.</p> <p>Dla działki nr 129/28 „Studium...” ustala kierunek przeznaczenia jako tereny pod zabudowę mieszkaniową, niemniej w przypadku tej działki za utrzymaniem zapisów z planu z 2005 r. przemawia konieczność ochrony terenów otwartych, niezabudowanych, stanowiących obudowę ekologiczną wokół istniejących stawów i cieków wodnego Wilkowyje. Przeznaczenie w projekcie planu wnioskowanych działek na teren rolny i zielony jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. „Studium...”, składające się z części graficznej i znacznie bardziej rozbudowanej oraz szczegółowej części tekstowej, wskazuje na możliwe inne niż tylko te rysowane na rysunku studium przeznaczenia terenu. Zgodnie z par. 11 ust. 1 pkt 4 „Studium...” „4) <u>Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...)</u>”.</p>
33	29	24.02.2022 r.	L. G.	<p><b>W granicach części działki nr 131/27 (około 1/3 działki od strony ulicy dojazdowej, wg Zał nr 1,) wnosi o ustalenia przeznaczeń</b></p>	131/27	<p>§29.1. Dla terenów oznaczonych na</p>					<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 29.</b> (Obecnie teren 6ZE)</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p><b>pozwalających na jej zabudowę, to jest MN.</b> Przyjęcie powyższego wniosku powinno skutkować zmianą przeznaczenia postulowanej części jego terenu oznaczonego w projekcie mpzp z 3ZE, w tej części na MN, najprawdopodobniej w formie poszerzenia granic terenu o symbolu 6MN. Uzasadnienie: Jego działka położona jest obecnie w terenach ZE, ale bezpośrednio przylegającym do terenu przeznaczonego pod zabudowę o symbolach MN z dostępem z ul. Dołowej. Teren od północnego - wschodu przylega do terenów, które w mpzp z 2005, a także w projekcie zmiany mpzp z 2022 przeznaczono na tereny zabudowy MN. Od zachodniej i południowej przylega do terenów zieleni o symbolu ZE. Jest też od jakiegoś czasu w porozumieniu z właścicielem działki nr 101 w sprawie wspólnego uporządkowania poprawnego zgodnego z przepisami budowlanymi dostępu do dalszych terenów z ul. Dołowej.</p> <p>Obszar Gronie zgodnie ze Studium, jest w Strefie Funkcjonalno Przestrzennej SPF-2 Intensywnej Urbanizacji Miejskiej. Co w zasadzie oznacza — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności. Rozumie konieczność zachowania i zabezpieczenia zieleni ochronnej i nie wnosi o zmianę dla całej Jego działki. Jednak już wiele lat temu wnosił o taką zmianę w trakcie opracowywania przez Gminę nowego Studium i Jego wniosek pozostał bez odzewu ani też odpowiedzi. A wniesiony był poprawnie i formalnie. Najprawdopodobniej koniecznym będzie modyfikacja Studium w tym zakresie, ale uważa, że Gmina powinna to przeprowadzić. Na pewno nie będzie to jedyna konieczna zmiana w dzielnicy i ma nadzieję, że nie będzie trwała kolejne parę lat. Jest emocjonalnie związany z tym miejscem i działką, stąd pochodzi Jego rodzina oraz chce (wciąż) zrealizować swoje marzenie stworzenia miejsca do życia. Uważa, że w Jego sytuacji (dla Jego działki) nie ma żadnych przeciwwskazań do nie przyjęcia przedmiotowego wniosku i wprowadzenia zmiany przeznaczenia, zmieniając część Jego działki na teren zabudowy mieszkaniowej MN i oczywiście utrzymując teren zieleni na pozostałej części, stanowiącej obudowę ekologiczną cieków wodnego przechodzącego też przez Jego działkę. Jeśli jest to możliwe, prosi także tę uwagę/wniosek potraktować jako postulat do zmiany Studium we wnioskowanym przez Niego zakresie.</p>		<p>rysunku planu symbolami: (...)  <b>3ZE</b>, (...), ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: zieleni - obudowa ekologiczna cieków wodnych;  3) zakaz lokalizacji budynków.</p>					Zgodnie ze „Studium...” dla działki nr 131/27 ustalony jest kierunek przeznaczenia 5.1.18.Z3 – tereny zieleni pozostałej bez możliwości zabudowy. Zatem działka nie może być przeznaczona pod zabudowę ze względu na niezgodność ze „Studium...”.
34	30	24.02.2022 r.	M. K.	<p><b>Jako właścicielka parcel nr 2421/41, 2452/41 i 678/41 wnosi o przywrócenie zapisu terenów usługowych dla parceli nr 678/41.</b> Parcela ta w obowiązującym mpzp zatwierdzonym Uchwałą RM w Mikołowie nr XXXI/464/2005 z dnia 13.12.2005 r. wchodziła w skład obszaru o oznaczeniu 3UR — tereny usług rzemieślniczych. Ponadto zgodnie z obowiązującym „Studium...” cały pas terenu wzdłuż obwodnicy miasta, ulicy Bielskiej po stronie Groni, pomiędzy ul. Krakowską, a Pszczyńską, został przeznaczony pod różnego rodzaju usługi (5.1.1.U1, 5.1.20.U1/M1, 5.1.21.U4, 5.1.22.U1/M1, 5.1.23.P2, 5.1.24.U1), co było logiczne i stanowiło o wartości tych parcel, a pas usług stanowił bufor od strony przebiegającej drogi DW928, zasłaniając wrażliwe tereny mieszkaniowe jednorodzinne przed hałasem i zanieczyszczeniami. Teren 3UR obowiązującego Planu pokrywał się z obszarem 5.1.21.U4 Studium.</p>	2421/41 2452/41 678/41	5MN/U - przeznaczenie podst.: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, (...) c) zabudowa usługowa, (...) przeznaczenie dopuszczalne: a) zabudowa usług handlu, b) budynki gospodarcze i	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 30.</b>  <i>(Obecnie tereny 5MN/U, 7U, 8U)</i>  <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie poszerzenia terenu w zakresie zabudowy usług obsługi pojazdów. Przedmiotowa działka zlokalizowana jest w bezpośrednim sąsiedztwie domu mieszkalnego i przeznaczenie działki pod taką działalność będzie miało negatywny wpływ na ich wzajemne funkcjonowanie.  <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zmianę terenu mieszkaniowo-usługowego na usługowy i dodanie jednokondygnacyjnej zabudowy usług handlu detalicznego o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 400 m<sup>2</sup>. Jednocześnie z uwagi na charakter funkcji dopuszczonych dla tego przeznaczenia zabudowa mieszkaniowa zostaje wyłączona z przeznaczenia terenu.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				Wyłożony projekt mpzp dla Groni stoi w kompletnej sprzeczności z obowiązującymi zapisami „Studium...”. Znaczna część terenów usługowych została przekształcona na tereny MN/U — tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. W ramach terenów 5MN/U, na których jest położona część Jej działek, poza mieszkaniową dopuszczalna jest jedynie zabudowa usługowa i usług handlu wbudowana w budynek z zakresu przeznaczenia podstawowego. <b>Ponadto dopuszcza się tylko budynki dwukondygnacyjne o wysokości do 9 m, co znacznie ogranicza możliwości zagospodarowania terenu.</b> Przylegające do parceli 678/41 parcele 2421/41 i 2452/41 wchodzą w zakres projektowanego terenu 4U — tereny zabudowy usługowej, dla którego możliwości zagospodarowania są znacznie szersze. Parcela nr 678/41 została przez nią zakupiona w roku 2016 by połączyć jej obszar z wymienionymi parcelami 2421/41 i 2452/41, w ramach terenów usługowych 3UR, pod inwestycję która nie mieściła się na jej dotychczasowych parcelach o przeznaczeniu usługowym. <b>Wobec powyższego wnosi o rozszerzenie obszaru 4U o parcelę 678/41, a także o rozszerzenie możliwości zabudowy na terenach 4U o parterowy budynek handlowy.</b>		garaże, (...)  <b>4U - 1)</b> przeznaczenie podst.: b) na terenach: (...)4U, (...): - zabudowa usługowa, - zabudowa usług handlu z zast. pkt 3 lit a i pkt 4 lit. a, c) na terenach 4U, (...): zabudowa usług obsługi pojazdów, d) na terenach 4U, (...): zabudowa usług handlu hurtowego; 2) przeznaczenie dop.: a) na terenie 4U składy i magazyny, 3) zakaz: a) realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych (...) 4)maks. wys. zab.: a) budynków innych niż wymienione w lit. b: 3 kondygnacje nadziemne, 12 m.					Dla terenu przeznaczanego pod usługi ustalona zostanie również wysokość zabudowy do 12 m. Jednocześnie na terenie działki 678/41 zostanie ustalony nakaz zagospodarowania terenu zielenią izolacyjną na styku nowego terenu usługowego z terenem mieszkaniowo - usługowym. Należy zwrócić uwagę, że zgodnie z uchwałą XLIII/864/2010 z dnia 02.03.2010 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa dla działki nr 678/41 przy ulicy Bielskiej dla działki nr 678/41 ustalone jest przeznaczenie jako Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - MN 01. (Dz. Woj. Śl. Nr 102 poz. 1660 z dnia 08.06.2010 r.), stąd jej przeznaczenie MN/U w projekcie planu miejscowego wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy.
35	31.1	23.02.2022 r.	R. S.	<b>Sporządzony projekt planu miejscowego narusza ustalenia obowiązującego studium poprzez wprowadzenie drogi 2KDL.</b> Uwaga ogólna: W myśl art. 9 ust. 4 u.p.z.p. ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, zgodnie z art. 15 ust. 1 u.p.z.p. Burmistrz miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami studium i przepisami odrębnymi, zaś zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p. plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Zapisy obowiązującego „Studium...” , uchwalonego przez RM miasta Mikołowa, cechują się bardzo dużym stopniem szczegółowości, w sposób jasny i jednoznaczny ustalają przyjęte przez miasto Mikołów kierunki kształtowania polityki przestrzennej, stanowiąc dokument określający długoterminową politykę przestrzenną i społeczną rozwoju miasta Mikołowa. Art. 15 ust. 1 u.p.z.p. jednoznacznie stanowi, że organ sporządzający projekt planu miejscowego - Burmistrz	2KDL	2KDL – teren drogi publicznej klasy „lokalna” – 10 m	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 31.1.</b> <i>(Obecnie teren 2KX)</i> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie rezygnacji likwidacji z ciągu komunikacyjnego oznaczonego w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy jako teren 2KDL. Należy podkreślić, że projekt planu jest zgodny ze „Studium...”. Zgodnie z tym dokumentem do planu miejscowego mogą być wprowadzane drogi, a także ciągi piesze i pieszo - rowerowe, nie pokazane na rysunku „Studium...”. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zmianę przeznaczenia na teren pod ciąg pieszy lub pieszo - rowerowy z jednoczesnym zwężeniem jego szerokości do 8 m.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>Mikołowa jest związany ustaleniami obowiązującego studium - nie może samodzielnie zmieniać przyjętej w studium polityki przestrzennej poprzez wprowadzanie nowych rozwiązań w planach miejscowych, sprzecznych z ustaleniami obowiązującego studium, jeżeli nawet w jego mniemaniu są one racjonalne i niezbędne dla rozwoju miasta Mikołowa. Wprowadzenie do projektu mpzp ustaleń zmieniających ustalenia obowiązującego studium (w zakresie niedopuszczonym studium) stanowi rażące przekroczenie przez organ sporządzający projekt mpzp zasad sporządzania planu miejscowego i jednocześnie działanie to stanowi o rażącym przekroczeniu kompetencji jakie posiada Burmistrz Miasta.</p> <p><b>1. Sporządzony projekt planu miejscowego narusza ustalenia obowiązującego studium.</b> RM Mikołowa przesądziła o zasadach rozwoju dzielnicy obejmującej obszar opracowania i wyznaczyła granice terenów przeznaczonych do zabudowy — jednocześnie w sposób przemyślny wyznaczając na rysunku studium w sposób racjonalny układ dróg służących do obsługi zabudowy istniejącej i dopuszczonej ustaleniami studium. Potwierdzeniem słuszności tych rozwiązań jest fakt, że zmiana studium uchwalona w 2018 r. (czyli już w trakcie prowadzenia prac nad projektem planu dla obszaru Gronie) nie objęła ani w części tekstowej ani rysunkowej jakichkolwiek nowych rozwiązań komunikacyjnych dla tej części miasta Mikołowa. O aktualności proponowanych rozwiązań komunikacyjnych świadczy również uchwała Nr XXXVI/706/2017 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa. Dokument ten wskazuje na możliwość podejmowania zmian obowiązujących miejscowych planów w związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców — i nikt nie podważa możliwości zmieniania obowiązujących planów w całości lub w części, bez ograniczenia częstotliwości wprowadzanych zmian, jednak każda z wprowadzanych zmian musi być zgodna z ustaleniami obowiązującego studium. <b>Sporządzony projekt planu miejscowego narusza ustalenia obowiązującego studium w następującym zakresie: w sposób znaczący i istotny zmienia podstawowe ustalenia studium poprzez wyznaczenie drogi klasy lokalnej oznaczonej symbolami 2KDL, która w połączeniu z drogą 2KDZ zasadniczo zmienia drogowy układ komunikacyjny w dzielnicy.</b> Zaproponowana droga 2KDL zasadniczo zmienia dotychczasowy układ drogowy w tej części dzielnicy stając się nadrzędną w stosunku do istniejących już ulic na kierunku wschód-zachód. Autor planu nie ukrywa, że w połączeniu z planowaną drogą 2KDZ będzie to droga ważniejsza niż istniejące drogi, co za tym idzie będzie zbierać ruch z ulic prostopadłych i wyprowadzać go poza strefę mieszkalną. Wiąże się to z dużymi uciążliwościami dla mieszkańców najbliższej, zrealizowanej już tam zabudowy, tym bardziej, że linie rozgraniczające tej drogi poprowadzono w części intensywnie już zabudowanej w niewielkiej odległości (nawet 3-4m) od istniejących domów. Droga ta w powiązaniu z planowanym połączeniem drogi 2KDZ (na jej przedłużeniu - 1KDL) z</p>							

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>DK44 stanie się doskonałym skrótem, również dla tranzytu w przypadku np. planowanej przebudowy skrzyżowania DK44 i DW928. Grozi to ogromnymi niebezpieczeństwami dla mieszkańców domów położonej przy tej drodze w postaci hałasu, drgań, a przede wszystkim bezpieczeństwa ruchu. <b>Warto odnotować, że studium dopuszcza - oprócz wyznaczonych na rysunku studium dróg realizację dodatkowych dróg układu obsługującego, ale tylko i wyłącznie pod warunkiem spełnienia ściśle i jednoznacznie określonych w ustaleniach studium warunków.</b> Wszystkie te warunki dołączono jako cytaty poszczególnych paragrafów ze studium w załączniku nr 1 z podkreśleniem złamanych tam ustaleń. Odrębną rzeczą jest sposób wytyczenia tej drogi z uwagi na własności gruntów (załącznik nr 2). Zabiera ona od 25 do 60% poszczególnych działek budowlanych, na wielu z nich uniemożliwiając już jakąkolwiek zabudowę (2548/41, 2229/44, 2140/52), a na działce nr 2003/50 odcina pas ok. 60x12m bez możliwości zabudowy. Poza tym na działkach 2229/44 i 2469/44 (ta należy do jego rodziny) prowadzone są już bardzo zaawansowane prace projektowe w celu ich zabudowy dokładnie w miejscu prowadzonej drogi 2KDL. Co więcej, właściciel działki nr 2458/41 uzyskał już pozwolenie na budowę domu usytuowanego w projektowanej linii rozgraniczającej nowej drogi i niebawem rusza z jego budową. Niezrozumiałym więc wydaje się fakt prowadzenia tej drogi akurat w tym terenie - uzasadnić można ją tylko zachowaniem „czystości” idealnego rysunku, a nie faktycznych potrzeb (nawet przyszłych) mieszkańców. Jednocześnie bardziej na wschód istnieje jeszcze niezabudowany teren ze znacznie większymi działkami, w którym prowadzenie wyłącznie ciągu pieszo-rowerowego (bo stricte droga poprzeczna potrzebna tu mieszkańcom nie jest) — nie prowadziłyby do tak kuriozalnych rozwiązań i krzywdy ludzkiej, znacząco obniżyłoby opór społeczny i zmniejszyło ryzyko pozwów sądowych / odszkodowawczych. Informuje, że na spotkaniu w wydziale planowania przestrzennego odnośnie rozmowy nad terenem 1U dowiedziano się, że gmina racjonalnie podchodzi do należących do niej terenów przeznaczonych na inwestycje i dlatego nie chce tego terenu dzielić, przecinać, aby nie zmniejszać jej wartości inwestycyjnej. Życzy sobie, aby podobnie podchodzić do działek prywatnych - to najczęściej jedyne grunty ich właścicieli i ich utrata czy drastyczny spadek wartości prowadził będzie do dramatów. <b>Z uwagi na wszystko powyższe, prosi o rezygnację z pomysłu wprowadzenia drogi 2KDL.</b> Zał. nr 1: „Studium...” jest aktem o charakterze ogólnym, gdyż wyznacza ono podstawowy zarys tudzież kierunki zagospodarowania gminy, natomiast uszczegółowienie zasad zagospodarowania terenów następuje w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. W orzecznictwie sądów administracyjnych zasadnie przyjmuje się, że stopień związania planów ustaleniami studium zależy w dużym stopniu od brzmienia ustaleń studium. Jednym z założeń polityki przestrzennej gminy jest związanie planowania miejscowego przez ustalenia studium, którego stopień może być - w zależności od szczegółowości ustaleń studium - silniejszy albo słabszy. Ustalenia studium nie muszą być przeniesione</p>							

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi													
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona														
				<p>wprost do postanowień m.p.z.p., ale nie mogą również być ze sobą sprzeczne. Studium jest formą realizacji obowiązku prowadzenia polityki przestrzennej przez samorządowe władze lokalne i jest nie tylko aktem określającym założenia lokalnej polityki przestrzennej, lecz zawiera ustalenia wiążące przy sporządzeniu m.p.z.p. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (por. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, Warszawa 2008, s. 78 i nast.). <b>Spis złamanych ustaleń Studium wprowadzeniem nowej drogi KDL nadrzędnej w stosunku do istniejących dróg jej przecinających</b></p> <p>Tom II, Rozdział 3, §9.3. Kierunki zmian obszarów zurbanizowanych.</p> <p>4. Strefy osadniczo – administracyjne (SOA).</p> <p>1) W celu przywrócenia archetypicznych, osadzonych w tożsamości kulturowej Mikołowa podziałów, zbliżonych do historycznych dzielnic miasta w granicach zurbanizowanego obszaru miasta, wyznaczono strefy osadniczo - administracyjne, którym przyporządkowano konkretne tereny studium i dla których określono podstawowe kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta. Są to:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>Strefy osadniczo – administracyjne (SOA) (nazwy)</th> <th>Położone w granicach strefy tereny (symbole)</th> <th>Charakterystyka strefy kierunki zmian</th> </tr> <tr> <th>1</th> <th>2</th> <th>3</th> <th>4</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>4</td> <td>SOA7 - Mikołów</td> <td></td> <td>SOA7 znajduje się w granicach strefy przestrzennofunkcjonalnej I - centrum miasta oraz II - intensywnej urbanizacji miejskiej. Główne kierunki rozwoju - silny ośrodek miejski rewaloryzacja, rewitalizacja, rehabilitacja, utrzymanie, porządkowanie i kontynuacja istniejących terenów zabudowy miejskiej, utrzymanie zróżnicowania funkcjonalnego części centralnej i pozostałych, wielokierunkowy rozwój przestrzeni publicznych, intensyfikacja usług, <b>rozwój nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji struktury urbanistycznej. Zachowanie i aktywizacja istniejących zwartych i rozproszonych terenów zieleni oraz terenów zieleni z dopuszczoną zabudową.</b></td> </tr> </tbody> </table> <p>Rozdział 4 §11. Przeznaczenia terenów.</p> <p>7) Ponadto w przyszłych planach miejscowych dopuszcza się wprowadzenie, w granicach wszystkich wyznaczonych w studium terenów, dodatkowego zagospodarowania przynależnego tym terenom, <b>z zastrzeżeniem, iż nie naruszy to ładu przestrzennego.</b> Przynależnym zagospodarowaniem terenów mogą być:</p>		Strefy osadniczo – administracyjne (SOA) (nazwy)	Położone w granicach strefy tereny (symbole)	Charakterystyka strefy kierunki zmian	1	2	3	4	4	SOA7 - Mikołów		SOA7 znajduje się w granicach strefy przestrzennofunkcjonalnej I - centrum miasta oraz II - intensywnej urbanizacji miejskiej. Główne kierunki rozwoju - silny ośrodek miejski rewaloryzacja, rewitalizacja, rehabilitacja, utrzymanie, porządkowanie i kontynuacja istniejących terenów zabudowy miejskiej, utrzymanie zróżnicowania funkcjonalnego części centralnej i pozostałych, wielokierunkowy rozwój przestrzeni publicznych, intensyfikacja usług, <b>rozwój nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji struktury urbanistycznej. Zachowanie i aktywizacja istniejących zwartych i rozproszonych terenów zieleni oraz terenów zieleni z dopuszczoną zabudową.</b>								
	Strefy osadniczo – administracyjne (SOA) (nazwy)	Położone w granicach strefy tereny (symbole)	Charakterystyka strefy kierunki zmian																					
1	2	3	4																					
4	SOA7 - Mikołów		SOA7 znajduje się w granicach strefy przestrzennofunkcjonalnej I - centrum miasta oraz II - intensywnej urbanizacji miejskiej. Główne kierunki rozwoju - silny ośrodek miejski rewaloryzacja, rewitalizacja, rehabilitacja, utrzymanie, porządkowanie i kontynuacja istniejących terenów zabudowy miejskiej, utrzymanie zróżnicowania funkcjonalnego części centralnej i pozostałych, wielokierunkowy rozwój przestrzeni publicznych, intensyfikacja usług, <b>rozwój nowej zabudowy na zasadzie kontynuacji struktury urbanistycznej. Zachowanie i aktywizacja istniejących zwartych i rozproszonych terenów zieleni oraz terenów zieleni z dopuszczoną zabudową.</b>																					

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>a) istniejące lub planowane: drogi publiczne należące do drogowego układu obsługowego, kategorii zbiorczej, lokalnej i dojazdowej, drogi wewnętrzne, powierzchnie jezdne, postojowe, ścieżki piesze i rowerowe oraz inne tereny o utwardzonych nawierzchniach, zlokalizowane na terenie oraz rozwiązania nadziemne i podziemne, Rozdział 9 §27. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH</p> <p>3. Zasady utrzymania istniejących i rozbudowy nowych dróg układu uzupełniającego obsługowego, a także ulic wewnętrznych, w tym pieszo - jezdnych obsługujących istniejącą i projektowaną zabudowę, powinny zostać szczegółowo określone w przyszłych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając następujące wytyczne:</p> <p>4) należy dążyć do wyraźnej funkcjonalnej klasyfikacji dróg i ulic, <b>traktując drogi układu obsługowego</b> położone w granicach terenów mieszkaniowych i usługowych <b>jako ulice ruchu uspokojonego</b>.</p> <p>4. Dla dróg układu podstawowego tranzytowego, podstawowego rozprowadzającego, podstawowego obsługowego oraz uzupełniającego obsługowego w studium ustala się, iż:</p> <p>5) dopuszcza się na etapie planów miejscowych wprowadzenia nowych <b>dróg układu uzupełniającego lub obsługowego, z zastrzeżeniem iż nie spowoduje to istotnych zmian w strukturze urbanistycznej tej części miasta i nie wywoła dezintegracji wewnętrznych funkcjonalnych i przestrzennych połączeń pomiędzy poszczególnymi nieruchomościami w granicach przedmiotowego terenu.</b></p> <p>Rozdział 14, §45. REALIZACJA STUDIUM</p> <p>4. Podstawą badania nienaruszalności ustaleń przyszłych planów miejscowych z ustaleniami studium winny być przede wszystkim:</p> <p>2) <b>Rysunek II - Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego - plansza zbiorcza w skali 1:10 000.</b> Pozostałe paragrafy studium oraz rysunki pomocnicze winny stanowić materiał uzupełniający przy badaniu nienaruszalności przyszłego planu miejscowego z ustaleniami studium.</p> <p>1) <b>ustalenia rozdziału 2 - 4</b> oraz ustalenia definiowane dla terenów studium w tabelach KT2.1.- KT2.7. oraz KT.3.1.;</p>							
36	31.3	23.02. 2022 r.	R. S.	<p><b>1. Prosi o przemyślenie / doprecyzowanie zapisów dotyczących zakazu „lokalizacji atrap imitujących dach stromy w budynkach”/</b> Zapis ten może stwarzać ogromne problemy interpretacyjne. Nie pozwoli wykonywać np. atrakcyjnych ażurowych lub częściowo pełnych konstrukcji stanowiących zadaszenia tarasów zlokalizowanych na dachach budynków. Pytań rodzi się wiele: czy np. zastosowanie paneli fotowoltaicznych w dwóch rzędach tworzących jedną płaszczyznę nie będzie już traktowane jako „atrapa”. Zapis ten jest najprawdopodobniej pokłosiem jakiegoś złego doświadczenia autora planu, ale On w całej jego zawodowej pracy jako architekta nie spotkał się jeszcze z takimi zapisami, a bardzo łatwo może sobie wyobrazić, że zapis ten zablokuje estetyczne i praktyczne możliwości zadaszeń tarasów głównie (ale nie tylko) nad jednokondygnacyjnymi budynkami.</p> <p><b>2. prosi o przeanalizowanie / doprecyzowanie zapisów dotyczących</b></p>	Cały obszar planu	<p>2. Dla terenów w całym obszarze planu: 1) ustala się zakaz: (...) b) lokalizacji atrap imitujących dach stromy na budynkach,</p> <p>4) zakaz sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej</p>		X			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 31.3.</b> Prawo, w tym prawo miejscowe, nie jest w stanie objąć wszystkich szczególnych przypadków, co nie powinno skłaniać do rezygnacji z ustalania w mpzp zakazów i nakazów. Nie znaczy to wcale, że w kilku promilach nie będą one ograniczać swobody twórczej architektów, jednak zyski zdecydowanie przeważają, zabezpieczając krajobraz przed okaleczaniem i dewastacją. Z doświadczenia wiadomo, że przy zabudowie jednorodzinnej na większych przestrzeniach nie tworzonej w sposób zorganizowany - w jednym czasie i przez jeden zespół projektantów, czyli każda działka osobno będzie poddawana presji wymagań indywidualnych inwestorów przez różnych twórców (a tak to się dzieje na Groniach). Stąd zamysł okiełznania różnorodności gustów, zamożności i ambicji ( lub ich braku) regulacjami w celu zachowania ładu przestrzennego w</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>„zakazu sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu”.</p> <p>Ten zapis jest zrozumiały i całkowicie sensowny w przypadku płaskiego terenu. Prosi jednak wziąć pod uwagę ukształtowanie terenu w dzielnicy, która charakteryzuje się często dużymi różnicami terenu w granicach działek budowlanych. Chcąc posadzić dom na poziomie terenu z jednej strony, z drugiej mamy teren dużo niższy - nawet w przypadku domu należącego do wnoszącego uwagę ta różnica sięga 1,5m. Takie sytuacje są w naszej dzielnicy nagminne. Dlatego prosi o dokładniejsze przemyślenie tego zapisu i doprecyzowanie go, że np. chodzi o najwyższy punkt terenu otaczającego budynek. Przy zaproponowanym w projekcie planu zapisie każdy będzie „tarasował” swoją działkę, co może powodować problemy związane z naturalnym spływem wody opadowej, wymogiem posadowienia budynków na nasypach, czy statecznością powstałych nasypowych skarp tworzonych tylko po to, by spełnić tak niefortunnie zapisany wymóg planu.</p> <p><b>3. prosi o dopuszczenie możliwości dachów jednospadowych.</b></p> <p>Przy tak dużych różnicach terenu możliwe jest wkomponowanie parterowych budynków w skarpy terenowe i stworzenie z dachów przedłużenia powierzchni zielonych na terenie, do czego dachy płaskie, ale też jednospadowe idealnie się nadają.</p>		budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu;					dzielnicy i w mieście.
37	33	24.02.2022 r.	R. M.	<p>Jako mieszkaniec ul. Wrzosowej i właściciel działek nr 2358/38, 2359/38, która ma raptem 30 m i znajduje się na posesji prywatnej odnosi się wyłożonego projektu mpzp w zakresie drogi 2KDZ. <b>Droga ta powinna być drogą, która służy mieszkańcom Bielskiej 7 i Wrzosowej, a nie jak zakłada plan drogą obsługującą strefę U1. Logika nakazuje, aby strefa U1 miała swoje wewnętrzne drogi w środku tej strefy, a nie jak UM próbują drogę wewnętrzną zmienić w drogę przemysłową.</b></p>	2358/38 2359/38	2KDZ - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 20 m		X			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 33.</b></p> <p>(Obecnie teren 1KDZ)</p> <p>Przebieg drogi 2KDZ został już wyznaczony w planie miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.), a nowy projekt planu przesuwają jej przebieg o ok. 50 m w kierunku południowym. Powyższe wynika z konieczności oddalenia skrzyżowania drogi 2KDZ z DW 928 od skrzyżowania DK44 z DW928 i tym samym zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu.. Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia ww. zarządców dróg, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Należy podkreślić, że dla terenu 2KDZ do projektu planu zostanie wprowadzony nakaz realizacji pasa zieleni o którym mowa w <i>Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie</i>. Ponadto na terenie 1U zostanie wydzielony 8 – metrowy pas przeznaczony na zieleni izolacyjną.</p>
38	34	24.02.2022 r.	L. S.	<p>Jest właścicielem działek 834/54 i 837/54 w Mikołowie znajdujących się przy ul. Bielskiej dzielnica Gronie. W obecnie wdrażanym projekcie mpzp w/w działki w studium mają stać się działkami usługowymi 5U. Zjazd do działek z DW928 nie jest zjazdem publicznym i na tą chwilę nie ma innego dojazdu. Ze względu na tę okoliczność po przekształceniu działek i braku zgody z Zarządu Dróg Wojewódzkich o dopuszczeniu zjazdu do prowadzenia działalności gospodarczej może nie otrzymać pozwolenia na prowadzenie usług w tym miejscu i działki mogą stać się bezużyteczne. Z</p>	834/54 837/54	§21.1. Dla terenów (...) 5U, ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: b) na terenach: (...) 5U, (...): - zabudowa usługowa,	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 34.</b></p> <p>(Obecnie teren 11MN/U)</p> <p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie dopuszczenia lokalizacji myjni samochodowej. Zgodnie ze „Studium...” dla przedmiotowego terenu ustalono kierunek przeznaczenia oznaczony symbolem 5.1.22.U1/M1 (tereny zabudowy usług komercyjnych / tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności). W ramach tego przeznaczenia nie dopuszczono U5</p>



Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				uwagi na to, że jest problem z zjazdem prosi bardzo o zmianę studium na MN/U, ale ze względu na to że działki znajdują się przy pierwszej linii zabudowy prosi o dopisanie jak najszerszego zakresu usług dla działki wraz z zabudową mieszkaniową 1-rodzinną. Prosi również wziąć pod uwagę usługę jaką najbardziej chciałby prowadzić na w/w działkach w zakresie usług obsługi pojazdów (np. myjnia samochodowa).		- zabudowa usług handlu z zast. pkt 3 lit a i pkt 4 lit. a, (...) 3) zakaz: a) realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych z zastrzeżeniem pkt 4 lit a; (...) 4) dopuszcza się: a) na terenach 1U i 5U realizację zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego,					tj. terenów zabudowy usługowo – komunikacyjnych. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez włączenie przedmiotowych działek w sąsiedni teren zabudowy mieszkaniowo – usługowej. Jednocześnie wyłączono dopuszczenie możliwości realizacji zabudowy usług handlu w formie obiektu jednokondygnacyjnego i wolnostojącego.
39	35	28.08.2022 r. (data nadania stempla pocztowego 24.02.2022 r.)	M. W.	Kwestionuje ustalenia przyjęte w wyłożonym do publicznego wglądu projekcie mpzp w zakresie dotyczącym nieruchomości, których pozostaje właścicielem, a na które składają się działki nr 595/10 781/10, 1140/22, 1146/22, 2045/10, 2046/10 położone przy ul. Krakowskiej w Mikołowie. W wyłożonym projekcie, zawarte są Jego nieruchomości składające się z ww. działek. W Jego ocenie, projektowany obecnie mpzp, w zakresie w jakim dotyczy Jego nieruchomości jest nie do zaakceptowania, bo w sposób istotny ogranicza możliwość korzystania z posiadanych nieruchomości. Stosownie do obowiązującego dotychczas mpzp dla obszaru Gronie, (uchwała RM Mikołowa nr XXI/464/2005 z dnia 22.02.2005 r.), Jego nieruchomości określone były przede wszystkim jako tereny urzędów komunikacji samochodowej, tereny usług handlu, rzemiosła, składów i magazynów, jak również - w przypadku działki nr 781/10, 595/10, 2045/10, 2046/10 - tereny węzła DK44 z projektowaną ulicą zbiorczą oraz w odniesieniu do działki nr 781/10 i 1140/22 — tereny węzła DK928 z projektowaną ulicą zbiorczą. Z kolei w świetle projektowanego obecnie mpzp dla Jego nieruchomości ograniczono znacznie powierzchnię terenu przeznaczanego jako tereny urzędów komunikacji samochodowej. W projektowanym planie ograniczono powierzchnię oraz zmieniono lokalizację części terenu przeznaczanego jako tereny urzędów komunikacji samochodowej. Powyższe oznacza niewątpliwie, że w razie przyjęcia projektowanego mpzp dojdzie do istotnego ograniczenia celów na jakie można będzie przeznaczyć posiadane nieruchomości (działki). <b>Ograniczenie to ujawniać się będzie w szczególności w zakresie możliwych do wykorzystywania rodzajów zabudowy.</b> Wskazuje, że wyłożony projekt znacznie pogarsza warunki skomunikowania nieruchomości pozostających przedmiotem Jego prawa własności. <b>Na gruncie projektowanego mpzp w istocie pozbawiono posiadane przez Niego nieruchomości dostępu do drogi publicznej.</b> W	595/10 781/10, 1140/22 1146/22 2045/10 2046/10	<b>§21.1.</b> Dla terenów (...): <b>1U (...)</b> , ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) na terenie <b>1U</b> : - zabudowa usługowa z zastrzeżeniem pkt 3 lit. b, - zabudowa usług handlu z zastrzeżeniem pkt 4 lit. a i b, - <b>zabudowa usług obsługi pojazdów, - salony sprzedaży pojazdów wraz z zapleczem serwisowym,</b> 2) przeznaczenie dopuszczalne: c) garaże, d) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe, (...) - §23.1. Dla terenów (...):	X	X			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 35.</b> (Obecnie tereny 1U, 2U) <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona.</b> W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawarta jest definicja dostępu do drogi publicznej - „należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”; Dostęp do drogi publicznej rozumieć należy jako zapewniający faktyczną możliwość przejścia i przejazdu z terenu inwestycji do drogi publicznej. Wbrew temu co pisze wnoszący uwagę nie może utracić on dostępu do drogi publicznej poprzez teren gminny przeznaczony w mpzp z 2005 r. pod drogę publiczną, gdyż takiego dostępu ani faktycznego ani prawnego nie posiada. Teren przeznaczony w planie miejscowym pod drogę publiczną nie jest drogą publiczną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych. Droga w liniach rozgraniczających tego terenu nigdy nie została zrealizowana. Działki wnoszącego uwagę przylegają bezpośrednio do dróg publicznych DW928 i DK44, zatem z perspektywy planu miejscowego komunikacyjnie teren jest korzystnie usytuowany. Podkreślić też trzeba, że teren pod drogę publiczną klasy zbiorczej o której pisze wnoszący uwagę został przesunięty o ok.50 m w kierunku południowym i tym samym ustalone zostały prawidłowe zasady obsługi komunikacyjnej całego terenu 1U, który obejmuje działki będące własnością wnoszącego uwagę. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez dopuszczenie na większości terenu będącego przedmiotem uwagi stacji paliw, tym samym dotychczasowy teren IKS//U zostanie włączony w teren przeznaczony pod usługi (1U).

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				tym względzie zwraca uwagę na fakt, że zapewnienie doprowadzenia dojazdu do Jego nieruchomości z DK44 bądź DW928 ma fundamentalne znaczenie dla możliwości prawidłowego korzystania przez Niego z posiadanych działek. Przyjęcie mpzp w projektowanym kształcie, skutkować będzie uniemożliwieniem mu całkowicie skomunikowania nieruchomości z drogą wojewódzką, a tym samym prawidłowym korzystaniem z przysługującego mu prawa własności. Mając na względzie doniosłość powyższych okoliczności, celem zapewnienia mu możliwości prawidłowego korzystania z prawa własności nieruchomości, na które składają się działki nr 781/10, 1140/22, 1146/22, 595/10, 2045/10, zlokalizowane przy ul. Krakowskiej w Mikołowie, niniejszym wnosi o pozytywne rozpatrzenie zastrzeżeń zgłoszonych niniejszym pismem do projektu mpzp oraz ich uwzględnienie w toku dalszych prac nad projektem mpzp. <b>Wnosi o uzasadnienie przeprowadzonych zmian względem obowiązującego mpzp oraz wyznaczenie terminu spotkania w celu omówienia nowego projektu planu.</b>		<b>IKS/U, (...)</b> ustala się: 1) przeznaczenie podstawowe: a) <b>stacja paliw, (...)</b> 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) <b>zabudowa usług obsługi pojazdów,</b> b) dojazdy, dojścia, parkingi naziemne, stanowiska postojowe, (...);					
40	37	31.01.2022 r.	Mieszkańcy, dyskusja publiczna – uwagi chat	<u>Uwaga wniesiona podczas dyskusji publicznej w dniu 22.02.2022 r.</u> Podczas dyskusji wniesiono następujące wnioski i uwagi: <b>1.</b> wniosek o ustalenie bezpiecznego przejścia pieszego przez ul. Bielską do centrum miasta w rejonie istniejącej zabudowy, tj. ul. Wrzosowej, ul. Lawendowej, w tym np. poprzez wybudowanie kładki. <b>3.</b> wniosek o wskazanie miejsca, gdzie mieszkańcy mogliby wystosować wnioski do ZDW o realizację przejścia pieszego w miejscu, które uważają za najbardziej potrzebne. <b>4.</b> podniesiono kwestię możliwości wykonania tunelu pod ul. Krakowską, przy braku możliwości bezpiecznej kładki czy przejścia podziemnego pod ul. Bielską. <b>5.</b> wniosek o zorganizowanie dyskusji na żywo, a nie on-line, zgodnie z restrykcjami w związku z Covid – 19, <b>7.</b> zakwestionowano zasadność przebiegu dróg: 1KDZ, 2KDZ, 3KDZ i 2KDL, <b>6.</b> zakwestionowano zasadność szerokości drogi 1KDZ, tj. 25 m, w kontekście 15 m w planie z 2005 r. <b>8.</b> wniosek o zmianę przebiegu drogi 1KDZ w kierunku ul. Dołowej, poza tereny zainwestowane, <b>2.</b> wniosek o ewentualną zmianę terenu przeznaczonego pod drogę 2KDL na teren pod ciąg pieszy, czy pieszo – rowerowy,	<b>1KDZ</b> <b>2KDZ</b> <b>3KDZ</b> <b>2KDL</b>	<b>1KDZ</b> – teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 25 m, <b>2KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 20 m <b>3KDZ</b> - teren drogi publicznej klasy „zbiorcza” – 25 m <b>2KDL</b> – teren drogi publicznej klasy „lokalna” – 10 m	<b>X</b>	<b>X</b>			<b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 37.</b> <i>(Obecnie tereny 2KDL, 1KDZ, 2KX)</i> <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie: - usunięcia z projektu planu terenu pod drogę 1KDZ, bądź też zmianę jego przebiegu poza tereny zainwestowane. Przebieg tej drogi został wyznaczony już w planie miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) i nowy projekt planu co do zasady powieli sposób skomunikowania tą drogą dzielnicy Gronie. - przebiegu drogi 2KDZ. Jej przebieg również został już wyznaczony w ww. planie miejscowym z 2005 r. natomiast nowy projekt planu przesuwają ją o ok. 50 m w kierunku południowym. Powyższe wynika z konieczności oddalenia skrzyżowania drogi 2KDZ z DW928 od skrzyżowania DK44 z DW928 i tym samym zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu..Projekt planu uzyskał pozytywne uzgodnienia ww. zarządców dróg, tj. Zarządu Dróg Wojewódzkich oraz Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad. Uwagi dotyczące ustalenia bezpiecznego przejścia pieszego przez ul. Bielską do centrum miasta oraz wskazania miejsca, gdzie mieszkańcy mogliby wystosować wnioski do Zarządu Dróg Wojewódzkich o realizację przejścia pieszego w miejscu, które uważają za najbardziej potrzebne, a także zorganizowania poza dyskusją publiczną innych form spotkań z mieszkańcami są bezprzedmiotowe, gdyż nie dotyczą zakresu planu miejscowego. Możliwość organizacji dyskusji w formie on- line wynika wprost z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. <b>Uwaga częściowo uwzględniona:</b> - poprzez zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego 2KDL na teren pod ciąg pieszy lub pieszo - rowerowy z jednoczesnym zwężeniem jego szerokości do 8 m,

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi	
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona		
											<p>- poprzez zwężenie szerokości linii rozgraniczających drogi 1KDZ do 15 m i obniżenie jej klasy do lokalnej (tak jak zostało to wskazane w planie z 2005 r).</p> <p>- poprzez usunięcie z projektu planu drogi 3KDZ, co przywróci ideę powiązań komunikacyjnych dzielnicy Gronie ustaloną w planie miejscowym z 2005 r .</p>	
<b>§ 2. Wyłożenie do publicznego wglądu po raz drugi w dniach od 20 lipca 2022 r. do 19 sierpnia 2022 r.</b>												
41	1	28.07.2022 r.	S. G.	Składa wniosek o zmianę przebiegu projektowanej drogi dojazdowej 13KDD na obszarze obejmującym następujące działki: 277/7, 1000/7, 1049/7, 1050/7. Na wymienionym obszarze jedynie jedna działka jest zabudowana (1000/7) a projektowana droga dojazdowa 13KDD mocno wpłynie na komfort życia mieszkańców tej posesji. Zdaje sobie sprawę, że ślad tej drogi jest obecny również w poprzednim planie zagospodarowania przestrzennego, jednak dopiero teraz wszystkie czynniki są sprzyjające, aby dokonać stosownej zmiany. Z uwagi na brak kontaktu z poprzednimi właścicielami działki 1050/7 nie było możliwe złożenie stosownego wniosku we wcześniejszym terminie. Aktualny właściciel wspomnianej działki, p. H. Ż., w pełni popiera wniosek dotyczący zmiany przebiegu drogi dojazdowej 13KDD (w uwadze podpisane poparcie Pana H.Ż. dla zmiany przebiegu drogi 13KDD) . Analizując obecny status oraz przeznaczenie działek 277/7 oraz 1050/7 proponuje nowy przebieg drogi dojazdowej 13KDD, który w żaden sposób nie spowoduje niekorzystnych zmian ani dla aktualnego planu zagospodarowania ani dla sąsiadów. Do wniosku dołącza mapę z proponowanym przebiegiem wspomnianej drogi 13KDD. Wnosi o pozytywne rozpatrzenie jego wniosku, biorąc pod uwagę dobro już mieszkających obywateli oraz brak przeciwwskazań dla sąsiednich działek.	277/7, 1000/7, 1049/7, 1050/7	13KDD - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”;		X				<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 1.</b></p> <p>Droga oznaczona symbolem 13KDD została ustalona już w planie z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r. ) i jej przebieg został poprowadzony w większości po śladzie z tego planu. Droga ta jest niezbędna z punktu widzenia przyszłego skomunikowania dzielnicy Gronie. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany trajektorii tej drogi również dlatego, że korekta jej przebiegu wiązałaby się z dodatkowym dwukrotnym jej krzyżowaniem się z magistralą wodociągową GPW 2x1400mm. Ponadto korekta implikowałaby stosowanie substandardowych promieni na łukach projektowanej drogi.</p>
42	3	17.08.2022 r.	W. W.	W związku z wyłożeniem projektu planu wnosi o korektę zapisów: - 12U – zabudowa usługowa, zabudowa usług handlu, zabudowa usług pojazdów, zabudowa usług handlu hurtowego – bez zmian; - <b>dotatkowo: magazyny i składy, usługi transportowe i logistyczne.</b> <b>Prosi o korektę wskaźników:</b> - wskaźnik powierzchni zabudowy – 60%, - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25%, Zapisy obecnego projektu planu na jego terenie ograniczają możliwości inwestycyjne, posiada firmę transportową i przedmiotowy teren nabył z planami inwestycyjnymi dla jego firmy. Proponowane wskaźniki odnoszące się do zabudowy i zieleni zmniejszają potencjał inwestycyjny działek w stosunku do obecnego (odnosząc się do zapisów obecnego planu zagospodarowania) i obniżają wartość jego działek, dlatego bardzo prosi o uwzględnienie jego uwag.	902/7 1109/8	b) na terenach: ..., <b>12U, 13U...:</b> zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c, c) na terenach: ... <b>12U, 13U...:</b> zabudowa usług handlu z zastrzeżeniem pkt 4 lit a, d) na terenach ... <b>12U, 13U...:</b> zabudowa usług obsługi pojazdów, e) na terenach ... <b>12U, 13U...:</b> zabudowa usług handlu hurtowego; 1) <b>maks. wsk.</b>		X	X		<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 3.</b></p> <p><b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> zakresie zmiany wskaźników planistycznych, a także dopuszczenia składów oraz usług transportowych i logistycznych.</p> <p>W kwestii wysokości wskaźników określonych w projekcie planu na poziomie 40% dla minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i 45% dla powierzchni zabudowy należy uznać, że wielkości te wydają się optymalne w świetle zrównoważenia czynników ekonomicznych i środowiskowych.</p> <p>Uwagi nie uwzględnia się też w zakresie składów gdyż intencją planu jest aby w terenie będącym przedmiotem uwagi taka funkcja nie była realizowana, natomiast usługi transportowe i logistyczne byłyby niezgodne ze „Studium...”.</p> <p><b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> w zakresie uzupełnienia przeznaczenia o magazyny jako integralnie związane z handlem hurtowym.</p>	

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
						pow. zabudowy: 45%; 2) min. udział pow. biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%					
43	4.1	19.08. 2022 r.	J. C.	Dotyczy działki nr 641/54: <b>nie zgadza się żeby ciąg rowerowo – pieszy uwzględniony w projekcie był poprowadzony przez środek jego działki. Dotyczy działki nr 1516/54: prosi o uwzględnienie zmiany z działki rolnej na budowlaną,</b>	641/54 1516/54	<b>2KX</b> - teren ciągu pieszego, pieszo-rowerowego; <b>6ZE</b> - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych,		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 4.1.</b> Uwagi nie uwzględnia się zarówno w zakresie likwidacji ciągu pieszego, pieszo-rowerowego na działce nr 641/54, jak i zmiany przeznaczenia działki nr 1516/54 pod zabudowę. Przedmiotowy ciąg pieszo-rowerowy jest niezbędny z uwagi na konieczność poprawnego powiązania ruchem pieszym i rowerowym szeregu uliczek wschód -zachód osią północ -południe, która biegnie od przystanku autobusowego na północy do terenów rekreacyjnych na południu. Brak jest alternatywy dla znalezienia innego, wolnego od zabudowy, korytarza komunikacyjnego. Natomiast w kwestii zmiany przeznaczenia działki nr 1516/54 pod zabudowę należy podkreślić, że zgodnie z mpzp fragmentu miasta Mikołowa (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r. ) działka nr 1516/54 przeznaczona jest na tereny zieleni łąki, pastwiska, bez możliwości zabudowy (47ZE). Dla tej działki „Studium...” ustala kierunek przeznaczenia jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności niemniej uznano za zasadne utrzymanie przeznaczenia terenu pod zieleń. Za powyższym przemawia konieczność ochrony terenów otwartych, niezabudowanych, stanowiących obudowę ekologiczną wzdłuż istniejących zbiorników i cieków wodnych, a także słabą infrastrukturę komunikacyjną i techniczną. Przeznaczenie w projekcie planu działki na teren zielony jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. „Studium...”, składające się z części graficznej i znacznie bardziej rozbudowanej oraz szczegółowej części tekstowej, wskazuje na możliwe inne niż tylko te rysowane na rysunku studium przeznaczenia terenu. Zgodnie z par. 11 ust. 1 pkt 4 „Studium...” „4) <u>Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...)</u> ”. Należy też podnieść, że ostatecznie wnoszący uwagę jest beneficjentem niniejszego projektu, gdyż część działki nr 641/54 na jego wniosek, została w projekcie planu dla obszaru Gonie zmieniona z terenu przeznaczonego pod zieleń na teren przeznaczony

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
											pod zabudowę.
44	4.2	02.09.2022 r.	J. C.	<p>Jako właściciel nieruchomości o nr 641/54 (dalej jako działka) w uzupełnieniu złożonego wcześniej zastrzeżenia do projektu mpzp, oraz w odniesieniu do planowanego ustalenia mpzp dla obszaru Gronie, przedstawia jak niżej: Zakwestionował ustalenia przyjęte w ww. projekcie:</p> <p>1. w zakresie planowanego poprowadzenia drogi w poprzek (w kierunku północ – południe) i przez środek obecnych granic działki,</p> <p>2. w zakresie ustalenia terenów rekreacji i wypoczynku (dla wschodniej działki) 1) przeznaczenie podstawowe: wody powierzchniowe; 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) dojścia, b) zieleń, c) infrastruktura techniczna, d) obiekty małej architektury, e) elementy wyposażenia miejskiego.</p> <p>3. w zakresie ustalenia przeznaczenia oznaczonego jako 4WS dla wschodniej części działki jako</p> <p>4. w zakresie ustalenia dla planowanej w północnej granicy działki drogi przeznaczenia określanego w planie jako 10KDD (część zachodnia działki) o przeznaczeniu podstawowym: tereny publiczne klasy „dojazdowa” oraz 2) przeznaczenie dopuszczalne: a) rowerowe: ścieżki, drogi, trasy, b) zieleń przydrożna, c) infrastruktura techniczna, d) parkingi naziemne, stanowiska postojowe;</p> <p><b>a także ustalenia szerokości 8 m w liniach rozgraniczających z poszerzeniem w rejonie planowanego skrzyżowania.</b></p> <p>Wskazuje, że planowane zmiany (szczególnie planowana droga) zupełnie pozbawia walor racjonalnego wykorzystania działki w kształcie, który jego działka obecnie posiada. Zmiana mpzp w sposób oczywisty służy prywatnym interesom obecnych właścicieli działek położonych w południowej części jego działki – jednak odbywa się to wyłącznie jego kosztem, pomimo istnienia rozwiązań alternatywnych. Jego działka w obecnym kształcie (nieprzeciętym drogą) stanowi zwarty i niezaburzony kompleks pozwalający na jej wykorzystanie wynikające zarówno z prawa własności, a także tak jak mieści się to w dotychczasowych granicach. Planowana zmiana powoduje naruszenie integralności jego działki i w sposób oczywisty istotnie wyłącza możliwość jej dotychczasowego wykorzystania. Jest oczywistym, że planowana zmiana obniża wartość działki. Nie miał zamiaru tej działki spieniężać, chciał ją wykorzystać w całości na budowę domu i stosownie do możliwości zagospodarować cały jej teren. Pozostawał w przekonaniu, że argumenty przedstawione przez jego Ojca (poprzedniego właściciela, który także otrzymał działkę w schedzie po swoich wstępnych), które były prezentowane w czasie różnych rozmów z sąsiadami i przedstawicielami władz lokalnych zostaną wzięte pod uwagę. Planowane zmiany stanowiska tego nie uwzględniły, choć (jak wskazano) istnieją alternatywne rozwiązania pozwalające osiągnąć podobny jak planowany sposób rozwiązania drogowego – efekt. Zwraca uwagę, że jego Ojciec w pełnym zaufaniu do Pana Burmistrza wielokrotnie prezentował argumenty dotyczące planowanych rozwiązań zarówno Panu Burmistrzowi jak i osobom, które dokonywały wizji lokalnych. Z przykrością stwierdza, że jego Ojciec został zwiedziony i wprowadzony w</p>	641/54	<p><b>2KX</b> - teren ciągu pieszego, pieszo-rowerowego;</p> <p><b>9ZE</b> - tereny obudowy ekologicznej cieków wodnych</p> <p><b>3WS, 4WS</b> - tereny wód powierzchniowych,</p> <p><b>10KDD</b> - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”- 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;</p>		<b>X</b>			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 4.2.</b></p> <p>Uwagi nie uwzględnia się w zakresie likwidacji ciągu pieszego, pieszo-rowerowego na działce 641/54. Przedmiotowy ciąg pieszo-rowerowy jest niezbędny z uwagi na konieczność poprawnego powiązania ruchem pieszym i rowerowym szeregu uliczek wschód - zachód ośią północ -południe, która biegnie od przystanku autobusowego na północy do terenów rekreacyjnych na południu. Brak jest alternatywy dla znalezienia innego, wolnego od zabudowy, korytarza komunikacyjnego.</p> <p>Uwagi nie uwzględnia się także w zakresie innego niż zieleń oraz wody powierzchniowe przeznaczenia terenu. Zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu, we wschodniej części działki nr 641/54 występują zbiorniki wodne w granicach określonych na rysunku planu jako 3WS i 4WS, co uzasadnia przeznaczenie otoczenia tych stawów pod zieleń.</p> <p>Uwagi nie uwzględnia się także w zakresie planowanego przebiegu drogi oznaczonej symbolem 10KDD, która została zaprojektowana, aby ustalić obsługę komunikacyjną, nowych, przeznaczonych do zabudowy terenów (w tym części działki nr 641/54). Należy podkreślić, że szerokość w liniach rozgraniczających 8 m jest szerokością substandardową i nie ma możliwości - jako drogi publicznej - dalszego jej zawężania, zwłaszcza biorąc pod uwagę wraz z drogą 11KDD ich ponad pół kilometrową długość.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>błąd w zakresie obowiązującej procedury. Składający uwagę am nie mógł uczestniczyć w tych rozmowach – choć dotychczasowe stanowisko jego Ojca prosi przyjąć jako jego własne. Rozumie, że właściciele działek położonych na południe od jego działki mają interes w tym, by istniało skomunikowanie jak i (niestety nie wyrażona wprost) możliwość poprowadzenia instalacji kanalizacyjnej. Dlatego dopuszcza, żeby drogę zaplanować i przeprowadzić wzdłuż zachodniej granicy jego działki. Jeśli oś drogi zostanie poprowadzona pomiędzy granicami działek jego (tj 642/54) oraz sąsiedniej działki od strony wschodniej (tj działki nr 2290/54), to takie rozwiązanie pozwoli na pogodzenie wspólnych interesów wszystkich osób zainteresowanych. Zmiana taka nie będzie powodowała tak znaczącego uszczerbku na jego nieruchomości, a rozwiązanie drogowe zostanie zachowane. Należy też wziąć pod uwagę, że stanowczy jego sprzeciw budzi ustalenie przeznaczenie wschodniej strony jego działki jako 4WS dla dojść, infrastruktury technicznej lub elementów wyposażenia miejskiego. Z takim rozwiązaniem, które wraz z planowanym rozwiązaniem drogowym prowadzi wprost do wyłączenia jego z tej części nieruchomości się nie zgadza. Podejście takie nie służy stosunkom sąsiedzkim i nie mieści się w granicach dozwolonego działania publicznego – zwłaszcza, że planowany zasięg przeznaczenia planowanej zmiany nie jest ani konieczny, ani uzasadniony. Ze zrealizowanego już podziału onegdaj nieruchomości rolnych wynika, że w rejonie jego działki będzie realizowane prywatne przedsięwzięcie budowy domków. Nie zgadza się z tym, by pozbawiano go prawa własności i jego prerogatyw, w taki sposób by miało to służyć prywatnym interesom, prowadzonym pod pozorem działań publicznych. Nie zgadza się by wyłączenie jego, ani wyzucie go z prawa do spokojnego korzystania z nieruchomości miało polepszać atrakcyjność prywatnych przedsięwzięć. Nie zamierza prowadzić na działce żadnej inwestycji, której przedmiotem byłaby infrastruktura techniczna, ani posadawiać na niej elementów wyposażenia miejskiego. Prosi zatem o niepodejmowanie uchwały w planowanym kształcie i uwzględnienie przedstawionych argumentów i jego propozycji.</p>							
45	5	30.08.2022 r.	P. G.	<p>Uwaga wnioskodawcy dotyczy wyznaczonej szerokości drogi 17KDD w miejscu poszerzenia w rejonie skrzyżowania z drogą 16KDD (ul. Jaskrów główna). Zgodnie z postulatami mieszkańców, po uprzednim wyłożeniu mpzp – przyjęta została droga 17KDD o szer. 8 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania. Droga 17KDD położona jest więc niestety 1 m w głąb jego działek 2540/61 i 2541/61 na całej ich długości – odpowiada to jednak założonemu uprzednio 1m służebności gruntowej i jest to akceptowalne. Poszerzenie w obrębie skrzyżowania 16KDD i 17KDD zakłada jednak większy margines (2 metry), który mocniej narusza granicę jego działki 2540/61, co nie jest akceptowalne ze względu na: istniejące już wykonane kosztowne ogrodzenie, rosnące w tym narożu 4 drzewa ze szlachetnej odmiany świerka, bezpośrednią bliskość przyłącza energetycznego posesji oraz o sam fakt niepotrzebnego naruszania jego posesji. Parametry poszerzenia w obrębie skrzyżowania zgodnie z przepisami są w tej wersji większe, niż minimalnie wymagane. Prosi o</p>	2540/61	16KDD, 17KDD - tereny drogi publicznej klasy „dojazdowa”;	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 5. Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> zakresie ustalenia kątów widoczności w sposób nie naruszający granic działki nr 2540/61. <b>Uwaga częściowo uwzględniona</b> poprzez zmniejszenie skosu na skrzyżowaniu dróg 16KDD z 17KDD.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				cofnięcie wyznaczonej granicy drogi w miejscu poszerzenia w rejonie skrzyżowania (w obrębie naroża działki 2540/61) i zastosowanie tym razem minimalnych wymaganych wartości, nie naruszających granicy jego działki. Skośny kształt naroża działki 2540/61 sugeruje już przystosowanie do poszerzenia w rejonie skrzyżowania samo przez się. Prosi o przychylne rozpatrzenie jego uwagi.							
46	6	31.08.2022 r.	Ł. G.	<p>W związku z powtórным wyłożeniem projektu mpzp dla obszaru Gronie, zgodnie z uchwałą Nr XIII/311/2015 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 27.10.2015 r. składa następujące zastrzeżenia i uwagi:</p> <p>Jako właściciel parceli nr 1108/8 <b>wnosi o usunięcie w całości zbędnych terenów zieleni izolacyjnej 4ZI i 5ZI, oraz zmniejszenie linii zabudowy od strony Drogi Wojewódzkiej DW928 dla przylegających terenów usługowych.</b> Obowiązujące „Studium...” (zatwierdzone uchwałą RM Mikołowa nr XXXIII/766/2013 z dnia 27 sierpnia 2013 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań) nie przewiduje terenów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie terenów usługowych w nim przewidzianych. Nowy Plan dla dzielnicy Gronie nie przewiduje też terenów Zieleni łąkowej widniejących w obowiązującym Planie z roku 2005 (22ZE), które to mogłyby uzasadniać istnienie przylegających do DW 928 terenów izolujących. Ponadto przylegające do DW928 tereny usługowe, nie należą do terenów chronionych przed hałasem, których definicja została zawarta w Projekcie Planu „§ 4.1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o: 23) zabudowie chronionej przed hałasem - należy przez to rozumieć zabudowę zamieszkania zbiorowego z wyłączeniem hoteli i moteli, a także budynki realizowane na terenach zabudowy, dla której przepisy wykonawcze do ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, określają dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku, w tym: budynki mieszkalne; szpitale, domy opieki społecznej, budynki przeznaczone na stały lub czasowy pobyt dzieci i młodzieży, budynki mieszkalno – usługowe”. Wręcz przeciwnie, tereny usługowe zlokalizowane w sąsiedztwie DW mają z nią współpracować, przez co rozumie dogodny dojazd, oraz korzystną ekspozycję wizualną budynków i terenów usługowych, warunkującą poprawny rozwój gospodarczy tych terenów. Tereny w sąsiedztwie drogi, o właściwej ekspozycji mają większą wartość, niż tereny oddalone, od niej ze złym dojazdem i o złej ekspozycji wizualnej. W Projekcie Planu z I wyłożenia dla jego parceli przewidziano linię zabudowy w odległości około 20m od krawędzi jezdni DW928. Pokrywa się to z zapisami Planu z roku 2005, który taką linię przewidywał ale dla zabudowy mieszkaniowej, a więc dla obiektów chronionych przed hałasem. Pas ten o szerokości dochodzącej do 8m wyłącza spod zabudowy około 400m<sup>2</sup> jego parceli i jest zbyt szeroki w stosunku do rzeczywistych potrzeb dla DW928. Z kolei wprowadzenie w II wyłożeniu pasa zieleni izolacyjnej 5ZI wycina z jego parceli ponad 700m<sup>2</sup>, co w połączeniu z linią zabudowy oddaloną o około 30m do DW928 daje niemal 1000m<sup>2</sup> powierzchni działki wyłączonej spod zabudowy, czyli 20% całości. Czy Gmina Mikołów zamierza ten teren od niego wykupić, w dodatku po cenie gruntów usługowych położnych w najlepszym miejscu przy ruchliwej</p>	1108/8	<p><b>4ZI, 5ZI</b> - tereny zieleni izolacyjnej,  <b>13U</b>- tereny zabudowy usługowej,  b) na terenach: <b>...13U...:</b> zabudowa usługowa, z zastrzeżeniem pkt 4 lit. c,  c) na terenach: <b>...13U...:</b> zabudowa usług handlu z zastrzeżeniem pkt 4 lit a,  d) na terenach <b>...13U...:</b> zabudowa usług obsługi pojazdów,  e) na terenach <b>...13U...:</b> zabudowa usług handlu hurtowego;</p> <p>1) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: <b>45%</b>;  2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: <b>40%</b></p>	X	X			<p><b>Częściowo nie uwzględnić i częściowo uwzględnić uwagę nr 6.</b>  <b>Uwaga częściowo nieuwzględniona</b> w zakresie likwidacji pasa zieleni izolacyjnej, w zakresie zmiany wskaźników planistycznych, a także dopuszczenia składów. Należy podkreślić, że pokazany w projekcie planu pas zieleni izolacyjnej od strony ul Bielskiej nie jest ustaleniem nowym. Ustalenie to zostało przeniesione z planu miejscowego z 2010 r. (uchwała Nr XLIX/1002/2010 RM Mikołowa z dnia 31.08.2010 r.). W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu po raz pierwszy ten pas zieleni usunięto, niemniej w związku z uwagami złożonymi podczas I wyłożenia zieleni pozostawiono. Należy podkreślić, że wskazany pas zieleni oraz nieprzekraczalna linia zabudowy określają miejsce, do którego można lokalizować budynki na działce, ale w żadnym razie nie eliminują terenu z użytkowania zgodnego z planem, którego obiekty kubaturowe są jednym z wielu elementów zagospodarowania. Należy podkreślić, ustalenie terenów 4ZI i 5ZI jest zgodne ze „Studium...”.  Należy też podkreślić, że wskaźniki określone w projekcie planu na poziomie 40% dla minimalnej powierzchni biologicznie czynnej i 45% dla powierzchni zabudowy wydają się optymalne w świetle zrównoważenia czynników ekonomicznych i środowiskowych. Uwagi nie uwzględnia się też w zakresie składów, gdyż intencją planu jest aby w terenie będącym przedmiotem uwagi taka funkcja nie była realizowana.  <b>Uwaga częściowo uwzględniona.</b>  Uwzględniono w zakresie uzupełnienia przeznaczenia o magazyny jako integralnie związane z handlem hurtowym.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				DW928, by zasadzić krzaki? Sugeruje by Gmina Mikołów inwestowała swe pieniądze związane z ochroną środowiska tam gdzie one są faktycznie potrzebne, a więc w parki i lasy, natomiast tereny przy ruchliwych drogach pozostawiła przedsiębiorcom, którzy będą zatrudniać mieszkańców Mikołowa i płacić podatki do kasy Miasta. Ponadto chciał zauważyć, że utworzenie terenów zieleni izolacyjnej 4ZI na terenie sąsiadującej Stacji diagnostycznej jest fikcją literacką. <b>Wnosi także o korektę zapisów wskaźników zabudowy terenu dla jego działki</b> , a mianowicie o zwiększenie maksymalnego wskaźnika zabudowy, oraz ograniczenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Przyjęte wartości (45 i 40%) są charakterystyczne dla zabudowy mieszkaniowej, a nie dla terenów inwestycyjnych. Ponadto <b>wnosi o rozszerzenie przeznaczenia jego parceli o składy i magazyny</b> , co jest powiązane z przyjętą w Planie możliwością handlu hurtowego. Podsumowując, jako właściciel działki inwestycyjnej przylegającej do DW928 oczekuje poszanowania jego własności, oraz własności działek sąsiednich, których właściciele znajdują się w podobnej sytuacji. Proponowane rozwiązania w projekcie planu są sprzeczne z zapisami „Studium...”, zasadami urbanistycznymi (tereny chronione przed hałasem), oraz kompletnie oderwane od realiów rynkowych dla terenów usługowych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w sąsiedztwie generatora gospodarczego jakim jest przebiegająca ruchliwa droga wojewódzka. Mając na uwadze zarówno dobro całej dzielnicy, jak i innych właścicieli w podobnej sytuacji, zwraca uwagę na wątpliwości natury urbanistycznej i gospodarczej, pociągające za sobą marnowanie finansów Miasta. Wnosi zatem o zmianę projektu mpzp zgodnie z uwagami zawartymi na piśmie. W przeciwnym razie zwróci się do Gminy Mikołów o wykup bezużytecznej części jego parceli. (Do pisma dołączono załączniki graficzne)							
47	7	01.09.2022 r.	P. C.	Po zapoznaniu się z projektem mpzp fragmentu miasta Mikołowa dla obszaru Gronie z dnia 19 lipca 2022 oraz wzięciu udziału w publicznych konsultacjach tegoż planu w dniu 2 sierpnia 2022 online, skalda uwagę. <b>Nie zgadza się na teren ciągu pieszo – rowerowego oznaczonego w planie 4KX</b> przebiegającego przez jego działki o nr 274/47 i 291/49. Przedstawia swoje argumentacje: - planowany ciąg pieszo rowerowy 4KX całkowicie niweczy wieloletnią pracę włożoną w zagospodarowanie tego terenu oraz uniemożliwia dalsze korzystanie z niego w sposób w jaki dziś jest użytkowany. Na tych działkach znajdują się: staw rybny, budki łęgowe dla ptaków, budki dla nietoperzy, pasieka z ulami, wybieg dla koni. W najbliższym sąsiedztwie nie powstaną nowe domy, gdyż jest to teren rolniczy bez prawa zabudowy, - około 100 m na zachód <b>planowana jest droga 2KDL</b> (droga, ścieżka rowerowa, chodnik) również na działce należącej do niego 2515/39. Wyznaczenie dwóch dróg o podobnym zastosowaniu tak blisko siebie jest nieuzasadnione i nadmiernie ingeruje w jego prawo własności.	274/47 291/49 2515/39	<b>4KX</b> - teren ciągu pieszego i pieszo-rowerowego. <b>2KDL</b> - tereny drogi publicznej klasy „lokalna”;		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 7.</b> Teren ciągu pieszego i pieszo-rowerowego – dojście do przystanku autobusowego (oznaczone symbolem 4KX) wprowadzono na skutek uwzględnienia uwag mieszkańców po I wyłożeniu planu. Uwagi te dotyczyły pokazania dojść do przystanków autobusowych Gronie I i Gronie II. Wskazane w projekcie planu rozwiązanie powoduje skrócenie tego dojścia o ok. 0,5km (obecnie komunikacja taka odbywa się to poprzez ulicę Wrzosową i Dołową). W kwestii drogi 2KDL jej przebieg został już wyznaczony w planie miejscowym z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) i nowy projekt planu na większości przebiegu powieli sposób skomunikowania tą drogą dzielnicy Gronie. Należy też wskazać, że droga 2KDL jest drogą, która nie ma bezpośredniego połączenia z DK44, gdyż intencją planu jest jej połączenie z dzielnicą Gniotek poprzez tunel pod drogą krajową, ok. 200 m od przystanku autobusowego.
48	8	02.09.2022 r.	T. A. K. M. G – J. M. S. P.	W nawiązaniu do wyłożonego po raz drugi do publicznego wglądu projektu mpzp dla obszaru Gronie oraz zapisów art. 18.1 ustawy o pizp z dnia 27.03.2003 z późn. zm. (t.j. Dz.U. 2021 poz. 741) zgłaszają uwagi do	10U 11U 12U	§ 21. 1. Dla terenów ozn. na rysunku planu		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 8.</b> Uzasadniając nieuwzględnienie przedmiotowej uwagi w pierwszej kolejności należy podkreślić, że tereny 10U, 11U, 12U, 13U



Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>przedstawionego projektu planu. Ich uwagi jako mieszkańców osiedla przy ul. Głogowej ograniczają się do obszarów oznaczonych na planie obecnie jako 13U, 12U, 11U i 10U (w pierwszej wersji wyłożonego mpzp były to odpowiednio obszary 10U, 9U, 8U i 7U), jednak zwracają także uwagę na generalne podejście autorów planu do kwestii środowiskowych. Przede wszystkim chcieliby podziękować za uwzględnienie w zrewidowanym obecnie projekcie mpzp ich uwag przesłanych w piśmie z 23.02.2022, a dotyczących wprowadzenia (a w zasadzie przywrócenia z poprzedniego i obowiązującego nadal Planu) pasów zieleni izolacyjnej na południe od pasa drogowego na wysokości ich osiedla - tereny 5ZI i 4ZI.</p> <p>Pozwalają sobie wskazać jednak na pewną niekonsekwencję w §30 obecnego projektu mpzp. Paragraf ten dotyczy wymienionych w pierwszym jego ustępie terenów 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI i 5ZI, z przeznaczeniem podstawowym na zlokalizowanie zieleni izolacyjnej i z przeznaczeniem dopuszczalnym na lokalizację dojazdów i dojeżdż oraz infrastruktury technicznej. W tym kontekście niezrozumiałym jest zapis w ustępie 2 punkt 2 tegoż paragrafu, gdzie mowa jest o ograniczeniu wysokości obiektów budowlanych na terenach wskazanych w ustępie 1 §30 do 12 m. <b>Zauważają, że zapis ten sugeruje możliwość lokalizacji na terenach przeznaczonych dla zieleni izolacyjnej 12 m obiektów budowlanych, za wyjątkiem budynków</b> (wyłączenie w pkt 3 ustępu 1 tego paragrafu), a więc budowli lub obiektów małej architektury, zgodnie z brzmieniem definicji w artykule 3 ustęp 1 prawa budowlanego. Analizując dalej definicje na podst. zapisów prawa budowlanego można dojść do kuriozalnego wniosku, że zapisy mpzp dopuszczają budowę na pasach zieleni izolacyjnej np. 12 m instalacji przemysłowej, pomnika lub tablicy reklamowej, itd. (vide definicja pojęcia budowla w prawie budowlanym, art. 3 ust. 3). Jeżeli nie jest to tylko błąd edycyjny, a zamierzony zapis to wnioskuje jego usunięcie, bowiem w ich opinii dopuszczenie do budowy w tych pasach jakichkolwiek obiektów budowlanych spowoduje utratę własności izolacyjnych, a więc celu lokalizacji tam pasów zieleni izolacyjnej. <b>Dodatkowo wnioskuje o dokładne określenie w mpzp szerokości pasów zieleni izolacyjnej.</b> Określanie ich szerokości jedynie z pomocą linijki skalówki może dawać wyniki znacznie od siebie się różniące i stanowiące potencjalne powody nieporozumień. <b>Jednocześnie proszą o wprowadzenie do mpzp zapisów, które zobowiązywałyby ewentualnego inwestora w przypadku realizacji inwestycji na obszarze 13U do stworzenia i utrzymania pasa zieleni izolacyjnej 5ZI, a w przypadku inwestycji na obszarach 12U i 11U do stworzenia pasa zieleni 4ZI. Z tego powodu proszą o dopisanie do ustępu 3 w §21 projektu mpzp do wymienionego tam terenu 7U także terenów 13U, 12U oraz 11U, a więc rozszerzenie nakazu zagospodarowania stref zielenią izolacyjną.</b></p> <p>Uważają, że zapisy planu miejscowego powinny bezwzględnie zobowiązywać inwestora przy lokalizacji na terenach 13U, 12U i 11U działalności usługowej do wprowadzenia i utrzymywania pasa zieleni izolacyjno - ochronnej, przy czym rodzaj zastosowanej tam zieleni</p>	<p><b>13U</b> <b>4ZI</b> <b>5ZI</b></p>	<p>symbolami: (...)10U, 11U, 12U, 13U(...) ustala się: b) na terenach: (...)10U, 11U, 12U, 13U, (...): zabudowa usługowa, z zast. pkt 4 lit. c, c) na terenach: (...)10U, 11U, 12U, 13U, (...): zabudowa usług handlu z zast. pkt 4 lit a, d) na terenach (...) 10U, 11U, 12U, 13U, (...): zabudowa usług obsługi pojazdów, e) na terenach (...) 12U, 13U: zabudowa usług handlu hurtowego; 2) przeznaczenie dopuszczalne: (...) h) infrastruktura techniczna, i) budowle inżynierskie związane z zagospodarowaniem i urządzeniem terenu, j) obiekty małej architektury, k) elementy wyposażenia miejskiego; 4) <b>zakaz:</b> a) <b>realizacji jednokondygnacyjnych obiektów handlowych (...);</b> 5) <b>dopuszcza się:</b> b) na terenach (...) 10U realizację</p>					<p>zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wojewódzkiej. Od 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) tereny te (z wyłączeniem 11U, który był przeznaczony pod zieleń) mają przeznaczenie usługowo - handlowe, a częściowo pod magazyny i hurtownie. Działki te stanowią własność prywatną, a część z ich właścicieli ma plany inwestycyjne związane z zagospodarowaniem swoich działek na funkcje zgodne z planem z 2005 r. i nie ma żadnych przesłanek, aby uniemożliwić inwestorom realizację w tym miejscu zabudowy handlu hurtowego, czy innych nieuciążliwych usług.</p> <p>Natomiast wnoszący uwagi – są mieszkańcami ulicy Głogowej, położonej poza obszarem planu, po przeciwnej stronie drogi wojewódzkiej - ul. Bielskiej. DW928 wyraźnie rozdziela tereny usługowe będące przedmiotem uwagi od terenów mieszkaniowych przy ul. Głogowej. To właśnie ul. Bielska (DW928) jest dla mieszkańców ul. Głogowej emitorem hałasu i zanieczyszczeń, a zieleń izolacyjna, 4ZI i 5ZI nie wpłynie na zmniejszenie tej uciążliwości. Ponadto przeznaczenie w obszarze Gronie terenów zlokalizowanych przy DW928 pod zabudowę usługową, ze względu na ww. uciążliwości jest słusznym kierunkiem ustalania przeznaczeń terenów.</p> <p>Realizacja zabudowy usługowej, w linii zabudowy od tej drogi, o wysokości do 12 m częściowo będzie izolować od jej uciążliwości zabudowę mieszkaniową zlokalizowaną w głębi terenu Gronie. Z ww. powodów obniżenie tej wysokości z 12 m do 8 m nie jest zasadne. Natomiast, co do obsługi terenu przez samochody ciężarowe należy podkreślić, że powyższe nie jest przedmiotem ustaleń planu, a organizacji ruchu. Nie zmienia to jednak faktu, że tereny będące przedmiotem uwagi zlokalizowane są przy drodze wojewódzkiej, tranzytowej.</p> <p>Wnoszący uwagę chcą, aby jeszcze dalej niż w projekcie planu (tj. 10 m oraz za terenami zieleni izolacyjnej: 19 m i 20 m od linii rozgraniczającej DW928) odsunąć nieprzekraczalne linie zabudowy od ulicy Bielskiej, co nie jest niczym uzasadnione. Brak jest również zasadności, aby w sposób szczególny wyróżniać pasy zieleni izolacyjnej 4ZI i 5ZI poprzez określanie ich szerokości w metrach. Rysunek planu jest ustalany w skali 1:2000, co pozwala na obliczenie jego szerokości.</p> <p>Uwagi nie uwzględnia się również w zakresie wpisania do projektu planu nakazu, cyt. „stworzenia i utrzymania pasa zieleni izolacyjnej”. Obecny projekt planu posiada zapis mówiący o nakazie „...kształtowania zieleni izolacyjnej jako struktury zwartej, z uwzględnieniem dojazdów, dojeżdż oraz infrastruktury technicznej”, co jest wystarczające.</p> <p>Wnoszący uwagę wyrazili swoje obawy, co do dopuszczenia w ramach zieleni izolacyjnej maks. wysokości obiektów budowlanych (z wyłączeniem budynków) na poziomie 12 m oraz, że w ramach tej</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>powinien zapewniać maskowanie niekorzystnego oddziaływania tej działalności na walory m.in. estetyczne przestrzeni (zapis z obowiązującego obecnie mpzp). <b>Proponują zdefiniowanie w mpzp tej zieleni jako pasa zwartej zieleni wielopiętrowej, w tym wysokiej, złożonej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającej funkcjonalnie i optycznie obiekty uciążliwe od terenów sąsiednich i zobowiązanie inwestora podejmującego działalność usługowo-przemysłową na terenie 13U, 12U i 11U do zapewnienia utworzenia i utrzymania tego pasa.</b> Proponowane przez Urząd zapisy dotyczące terenów 10U - 13U wskazują, że ich podstawowym przeznaczeniem ma być zabudowa usługowa, handlowa, obsługi pojazdów oraz handlu hurtowego (tylko 12U i 13U). Dziwić może kontynuowanie w projekcie mpzp przeznaczania tych terenów, tak jak w poprzednich planach, na cele handlowo-usługowe, a terenów w głębi i na południu obszaru Gronie na cele mieszkaniowe, skoro jak Urzędnicy twierdzili w trakcie spotkania na platformie Teams w dniu 31.01.2022 priorytetem jest osiągalność terenów mieszkaniowych z centrum miasta pieszo lub rowerem, co oznacza że realizacja takiego celu wymagałaby lokalizowania terenów mieszkaniowych jak najbliżej centrum, a nie odsuwanie ich i dodatkowo oddzielania pasem terenów przemysłowych (najczęściej z brakiem możliwości przez nie przejścia), a nie np. terenami zielonymi. To ze wszech miar zasadne dążenie jest w pełni zgodne z zapisami w rozdziale I art. 4 punkt 1 wskazanej wcześniej ustawy o pizp, wg których kształtowanie struktur przestrzennych ma uwzględniać dążenie do minimalizowania transportochłonności oraz punktem 3 tegoż artykułu, w którym mowa o rozwiązaniach ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Należy także zauważyć, że „Studium...” dopuszcza na tym terenie wprowadzenie funkcji M1, czyli terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności. Z tego powodu <b>wnoszą o zmianę punktu 5 podpunktu b w ustępie 1 §21 polegającą na dopisaniu do już tam wymienionych obszarów 5U i 10U także obszarów 13U, 12U i 11U</b>, a więc dopuszczeniu także i tam realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej. Taka zmiana umożliwi potencjalnym inwestorom dokonanie wyboru czy na tych wielce interesujących pod względem mieszkaniowym terenach lokalizować hale czy też dokonywać, naszym zdaniem dużo sensowniejszych, inwestycji mieszkaniowych.</p> <p><b>Dodatkowo w ich ocenie należy w nowym mpzp wprowadzić ograniczenia sposobu wykorzystania terenów 10U - 13U do dopuszczenia działalności możliwie mało uciążliwej dla mieszkańców naszego osiedla. Uważają, że błędem byłoby dopuszczenie np. do działalności związanej z ruchem samochodów ciężarowych na tym terenie czy handlem hurtowym. Dodatkowo pragną zwrócić uwagę, że ich zdaniem w propozycji planu dopuszczono zbyt dużą wysokość zabudowy, do 12 m. Jest to typowa wysokość hali, której przeznaczeniem jest wysokie składowanie. O ile oczywiście budowa takich obiektów poza miastami nie budzi zastrzeżeń to dopuszczenie do budowy takich obiektów w mieście i dodatkowo w pobliżu terenów mieszkaniowych należy uznać</b></p>		<p>zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z uwzględnieniem negatywnego oddziaływania akustycznego i zanieczyszczenia od ul. Bielskiej,</p> <p><b>§ 30. 1.</b> Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami (...), <b>4ZI, 5ZI</b>, ustala się:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) przeznaczenie podstawowe: <b>zieleni izolacyjna;</b></li> <li>2) przeznaczenie dopuszczalne: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) dojazdy, dojścia,</li> <li>b) <b>infrastruktura techniczna;</b></li> </ol> </li> <li>3) <b>zakaz lokalizacji budynków;</b></li> <li>4) <b>nakaz kształtowania zieleni izolacyjnej jako struktury zwartej, z uwzględnieniem dojazdów, dojść oraz infrastruktury technicznej.</b></li> </ol> <p>2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, (...):</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) min. udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do</li> </ol>					<p>wysokości może powstać instalacja przemysłowa, pomnik lub tablica reklamowa. Należy wskazać, że ramach terenów 4ZI i 5ZI jako przeznaczenie dopuszczalne wskazano infrastrukturę techniczną, co oznacza, że maksymalna wysokość obiektów budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej może wynosić 12 m. Co do obiektów małej architektury i reklam to obecnie w planach miejscowych dla nich zasad się nie ustala. W mieście Mikołów obowiązuje uchwała Nr XXXIX/354/2021 z dnia 23.02.2021 r. ( z zmianą uchwałą Nr XLIII/407/2021 z dnia 22.06.2021 r. ) w sprawie <i>ustalenia zasad i warunków sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzajów materiałów budowlanych, z jakich mogą być wykonane</i>, i to przepisy w niej zawarte regulują zasady dla realizacji reklam i obiektów małej architektury.</p> <p>Uwagi nie uwzględnia się również w zakresie wprowadzenia nowej definicji zieleni izolacyjnej. W projekcie planu taka definicja jest ustalona i dla potrzeb niniejszego projektu planu jest wystarczająca.</p> <p>Uwagi nie uwzględnia się w zakresie dopuszczenia w terenach będących przedmiotem uwagi zabudowy mieszkaniowej (wyjątkiem jest teren 10U, ze względu na takie dopuszczenie w planie 2005 r.). Podkreślić trzeba, że mieszanie ze sobą tak odmiennych funkcji jak handel hurtowy, zabudowa usług obsługi pojazdów z zabudową mieszkaniową nie jest korzystne ani dla przedsiębiorców, ani dla mieszkańców.</p> <p>Wnoszący uwagę, powołują się na wypowiedzi urzędników z dyskusji publicznej podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (w dniu 31.01.2022 r.). Należy podkreślić, że w żadnej z wypowiedzi urzędników podczas dyskusji publicznej nie padło stwierdzenie jakoby korzystne było przeznaczenie terenów będących przedtem uwagi na tereny mieszkaniowe. Na konieczność połączenia terenów mieszkaniowych z Centrum, poprzez realizację przejścia pieszego zwracali uwagę mieszkańcy ulic Wrzosowej, Lawendowej i Jaśminów i dyskusje na temat „połączenia z Centrum” odnosiły się wyłącznie do rejonu ww. ulic, tj. północnej części obszaru Gronie, a nie do terenów o których mowa w uwadze.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				za nietrafne i niewłaściwe. Z tego powodu <b>proponują wprowadzenie do projektowanego planu zagospodarowania ograniczenia wysokości obiektów nie do 12, a do 8 m.</b> Dopuszczenie do budowy tak wysokich obiektów spowoduje nie tylko dyskomfort wizualny, estetyczny oraz akustyczny, ale zakłóci także przewietrzanie obszaru osiedla, a co za tym idzie obniży komfort i kwestie zdrowotne zamieszkania z uwagi na zatrzymanie w rejonie zamieszkania niskiej emisji zanieczyszczeń. Z tego też powodu <b>wnoszą dodatkowo o ustalenie linii zabudowy od ulicy Głogowej na obszarach 10U-13U w lokalizacji, która zapewniłaby odpowiednie oddalenie budynków usługowych i magazynowych</b> od zabudowy mieszkaniowej przy ul. Głogowej. Z powodu spadku terenu w kierunku południowym wymuszone w ten sposób oddalenie budynków przemysłowych od domów mieszkalnych spowodowałoby jednocześnie względne obniżenie wysokości budynków usługowych w odniesieniu do domów mieszkalnych, a więc lepsze przewietrzanie osiedla przy Głogowej i obniżenie dyskomfortu wizualno-estetycznego, a także akustycznego. Ich zdaniem zadaniem władz miasta powinno być jeżeli już nie podniesienie to przynajmniej nie pogorszenie istniejącego komfortu życia mieszkańców i działania związane ze zmianą mpzp powinny przede wszystkim chronić mieszkańców. Z tego powodu wnioskuje o wprowadzenie do projektu mpzp zmian jako wskazano powyżej.		powierzchni terenu: 80%; <b>2) maksymalna wysokość obiektów budowlanych: 12 m.</b>  § 4. 1. Ilekroć w dalszych ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o: 31) <b>zieleni izolacyjnej</b> - należy przez to rozumieć pas zieleni, złożony z drzew i krzewów, głównie zimozielonych, odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący izolację akustyczną i ochronną przed pyłami i spalinami lub izolację widokową;					
49	9	02.09.2022 r.	U. I. K. A. K.	Po uwagach mieszkańców (również o niezgodności ze studium) w nowym projekcie planu zmieniono projektowaną drogę klasy lokalnej w ciąg pieszo rowerowy 2KX. We wcześniejszym projekcie ciągu pieszo – rowerowego miały szer. 6 m, w obecnym projekcie na całej długości zwiększono tę szer. do 8 m, czyli takiej jakiej mają również drogi lokalne w dzielnicy. Budzi to ogromne obawy mieszkańców, że nie wycofano się całkowicie z pomysłu budowy drogi w tym miejscu, a w przyszłości rezerwa terenu pod ciąg 2KX posłuży pod budowę drogi. Pomijając wątpliwości mieszkańców, jakie wzbudza ten fakt, ciąg tej szerokości będzie stanowił istotną ingerencję w planie dzielnicy, w dodatku przebiegał będzie bezpośrednio pod oknami domów jednorodzinnych, które na tych działkach są wybudowane. Wątpliwości nadal wzbudza aspekt technicznej wykonalności planowanego ciągu pieszo – rowerowego 2KX. W sąsiedztwie jej działki występują znaczne różnice wysokości terenu. Różnica wysokości na przebiegu 2KX pomiędzy ul. Lawendową, Wrzosową, a Jaśminów wynosi około 12 m, uwzględniając wypłaszczenia przy skrzyżowaniach, wątpliwym jest utrzymanie rozsądnych nachyleń podłużnych i związanych z nimi bezpieczeństwem użytkownika. Wątpliwa jest więc możliwość zabudowania bezpiecznej oraz zgodnej z normami drogi rowerowej. Nadmieniam, iż zaplanowana droga przebiega przez garaż bliźniak budowany na działkach 2459/41 oraz 2458/41, na budowę którego	2458/41 2459/41	<b>2KX</b> - teren		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 9.</b> Przedmiotowy ciąg pieszo-rowerowy jest niezbędny z uwagi na konieczność poprawnego powiązania ruchem pieszym i rowerowym szeregu uliczek wschód -zachód osią północ -południe, która biegnie od przystanku autobusowego na północy do terenów rekreacyjnych na południu. Brak jest alternatywy dla znalezienia innego, wolnego od zabudowy korytarza komunikacyjnego. Należy podkreślić, że po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wskutek uwzględnienia uwag, zmieniono klasyfikację tego terenu z drogi publicznej na ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, skorygowano jego przebieg, oraz zmniejszono szerokość z 10 m do 8 m. Taka szerokość w liniach rozgraniczających pozwoli, oprócz drogi rowerowej i drogi pieszej, nasadzić po obydwu stronach drzewa, umieścić miejsca odpoczynku (ławki), a także ukształtować skarpy, by rozłożyć miejscowe zbyt duże spadki podłużne na większe odcinki.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				pozwolenie zostało wydane, a rozpoczęcie budowy zostało zgłoszone. Garaż ten nie jest widoczny na mapie projektowej, podobnie jak ich domu, które zostały już wybudowane a znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie zaplanowanej drogi. <b>Jako właściciele parceli wnoszą o usunięcie z projektu ciągu pieszo – rowerowego o oznaczeniu 2KX, lub przesunięcie go w obszary obecnie niezabudowane w tak dużym stopniu.</b> Alternatywnie o zmniejszenie jego szerokości do 6 m (przynajmniej odcinkowo) w taki sposób, aby nie było możliwości zamiany go w przyszłości na drogę.							
50	10	02.09. 2022 r.	M. P.	W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż działka nr 2445/52, która widnieje w projekcie mpzp uległa już podziałowi i obecnie są to działki nr 2721/52, 2722/52, 2739/52, 2740/52, 2741/42, 2742/52 dlatego też w rubryce dotyczącej zakresu składanej uwagi zostały już uwzględnione nowe numery działek. Jest właścicielem działki nr 2721/52 zabudowanej segmentem budynku szeregowego oznaczonego nr 6A. Jest to obiekt w pełni ukończony oddany do użytkowania. Niezrozumiałe jest więc, iż w projekcie planu nie zostały uwzględnione powyżej wskazane zmiany. Stąd też pewnie zmiana względem poprzedniej wersji projektu planu przebiegu drogi będącej przedłużeniem ul. Jaśminów o oznaczeniu <b>7KDD</b> . <b>Jeśli już jest niezbędna potrzeba przeprowadzenia w tym rejonie dodatkowej drogi to wcześniejsza wersja planu przedstawiająca tę drogę na działce 820/52 była bardziej logiczna i możliwa do zrealizowania.</b> W obecnie przedstawionej wersji projektu planu przebieg tejże drogi poprowadzono przez działkę 634/52. W granicy działek 2721/52, 2722/52, 2739/52 od strony północno wschodniej. <b>Jednak przez brak uwzględnienia budynków znajdujących się na tych działkach taki przebieg drogi doprowadzi do sytuacji, że droga będzie znajdować się w odległości 310 cm od w pełni ukończonego i oddanego do użytkowania budynku przy ul. Jaśminów 6C (dz. nr 2739/52) i niewiele więcej od budynków przy Jaśminów 6A i 6B.</b> Taki stan rzeczy jest niezgodny z art. 43 ust. 1 i 2 ustawy o drogach publicznych. Będzie też powodował znaczną uciążliwość dla mieszkańców tychże budynków. <b>Dodatkowo taki przebieg drogi jest nienaturalny poprzez zastosowanie zakrętów pod kątem 90 stopni co spowoduje, iż taka droga będzie niebezpieczna ze względu na znacząco ograniczoną widoczność na tychże zakrętach spowodowaną istniejącą zabudową, ukształtowaniem terenu oraz roślinnością.</b> Reasumując, jeśli więc władze miasta widzą niezbędną konieczność przeprowadzenia w tym obszarze drogi to jak wskazał powyżej zasadnym jest przyjęcie wariantu zaproponowanego w poprzedniej wersji projektu planu wyłożonego na początku 2022 r. Tym bardziej, iż dokonano pozytywnej i prawidłowej zmiany kwalifikacji działki 2445/52 z 9MN/U na 5MN. Zważywszy na powyższe uwaga jest konieczna i w pełni uzasadniona.	634/52 2721/52 2722/52 2739/52 2740/52 2741/52 2742/52 2446/52 2445/52 820/52	<b>7KDD</b> - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”;		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 10.</b> Uwagi nie uwzględniono w zakresie zmiany trajektorii drogi 7KDD. Proponowany przebieg tej drogi jest wynikiem korekty śladu z pierwszego wyłożenia, który pierwotnie przebiegał po działce gminnej, ale w międzyczasie powstały nowe budynki uniemożliwiające jego pozostawienie. Droga jest potrzebna ze względu na ograniczenie liczby skrzyżowań dróg na Groniach wg projektu przebudowy DW928. Nowo zaprojektowana droga 7KDD, równoległa do ww. drogi wojewódzkiej, da możliwość bezpiecznego dojazdu do skrzyżowań. Należy podkreślić, że odległość o której pisze wnoszący uwagę, tj. 310 cm od drogi pokazuje odległości budynku od linii rozgraniczającej teren 7KDD. Natomiast najważniejsza jest odległość budynku od krawędzi jezdni, która będzie umieszczona wewnątrz 10 m pasa terenu. Ponadto skrzyżowania pod kątem 90 stopni są standardowym kątem skrzyżowań dróg publicznych.
51	11	02.09. 2022 r.	M. M.	<b>Nie zgadza się na przebieg drogi 7KDD przez działkę 2562/54 zaproponowany w projekcie mpzp fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie. Nie zgadza się również na wprowadzone w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, których przebieg (zgodnie z załączonym rys.) nie ma żadnego prawnego czy merytorycznego</b>	2562/54	<b>7KDD</b> - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”;		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 11.</b> Uwagi nie uwzględniono w zakresie zmiany trajektorii drogi 7KDD. Proponowany przebieg tej drogi jest wynikiem korekty śladu z pierwszego wyłożenia, który pierwotnie przebiegał po działce gminnej, ale w międzyczasie powstały nowe budynki

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				uzasadnienia (we wskazanych fragmentach nie mają one żadnej styczności z drogami publicznymi). Przedstawiony projekt mpzp dla obszaru Gronie w kwestii drogi 7KDD jest niezgodny ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa (w studium tej drogi po prostu nie ma). „Studium...” jest dla Urzędu dokumentem wiążącym i mpzp ma być z nim zgodny. Świadczą o tym liczne wyroki chociażby „NSA w sprawie ze skarg kasacyjnych E. K. i Gminy Ciechanów od wyroku WSA w Warszawie z 27.3.2019 r., IV SA/Wa 3037/18”. Dodatkowo w projekcie drogi DK928 przewidziano już zjazd z ul. Bielskiej przy budynku nr 15. Nie ma więc potrzeby tworzenia dodatkowych łączników, gdyż nie wpłynie on znacząco na dojazdy do okolicznych posesji, czy ewentualnie usprawnienia w ruchu. Wprowadzane przez Urząd rozwiązania spowodują znaczny spadek wartości okolicznych nieruchomości. Ograniczą możliwość zagospodarowania oraz użytkowania nieruchomości, co będzie skutkowało wysunięciem roszczeń zarówno z jego strony jak i innych właścicieli gruntów. Wydawanie więc (liczonych w milionach) pieniędzy na wykupy gruntów, na zapłatę rekompensat w czasie gdy miasto Mikołów z powodów finansowych nie jest w stanie ująć w wieloletnim planie rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych rozbudowy wodociągu w tej okolicy (o który od lat wnioskował) i zapewnić tym samym dostępu do dóbr podstawowych (jakim jest woda) wydaje się krokiem delikatnie mówiąc bezzasadnym. Wątpliwe jest też twierdzenie, że odcinek ten ma powstać ze względu na szeroko pojęty interes publiczny, gdyż planowana droga nie będzie dojazdem do żadnego ważnego obiektu (szkoły, szpitala, przedszkola).							uniemożliwiające jego pozostawienie. Droga jest potrzebna ze względu na ograniczenie liczby skrzyżowań dróg na Groniach wg projektu przebudowy DW928. Nowo zaprojektowana droga 7KDD, równoległa do ww. drogi wojewódzkiej, da możliwość bezpiecznego dojazdu do skrzyżowań. W kwestii zgodności ze „Studium...” należy podkreślić, że dokument ten dopuszcza uzupełnienie układu komunikacyjnego. Natomiast nieprzekraczalne linie zabudowy ustalone zostały w odległości 5 m od terenów przeznaczonych pod drogi (co jest standardową odległością) i 3 m od terenu zielonego, co jest spójne z przepisami prawa budowlanego, które dopuszczają ścianę bez okien w odległości 3 m od granicy działki, a niniejszy plan nie wskazuje nigdzie na możliwość realizacji zabudowy w granicy działki.
52	12	02.09.2022 r.	R. K.	Działki nie zostały przekwalifikowane na działki pod zabudowę zgodnie z jego pismem z 2015 r. Działka 316/54 graniczy bezpośrednio z działką na której stoi dom mieszkalny wolnostojący. Zgodnie z przepisami działka przylegająca do działki zabudowanej nabywa automatycznie prawa budowlane. Wzdłuż działek 316/54 i 314/54 wytyczono drogę dojazdową i wszystkie działki po przeciwnej stronie drogi zostały przekwalifikowane pod zabudowę. Nie zgadza się na przeprowadzenie drogi przez środek działki nr 314/54.	314/54 316/54	<b>8ZE</b> - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych, <b>2KDL</b> - tereny drogi publicznej klasy „lokalna”;		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 12.</b> Uwagi nie uwzględniono ani w zakresie przeznaczenia pod zabudowę, ani w zakresie usunięcia projektowanej drogi przebiegającej przez działkę wnoszącego uwagę. Przebieg przedmiotowej drogi, w tym miejscu, obowiązuje już na mocy planu z 2005 r. (droga K6L1/2) i obecnie brak jest zasadności przeprowadzenia innego jej przebiegu. Uwagi nie uwzględnia się również w zakresie zmiany przeznaczenia przedmiotowych działek na tereny budowlane. Zgodnie z mpzp z 2005 r. (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r.) działka nr 316/54 przeznaczona jest pod teren zieleni łąkowej, łąki, pastwiska, (18ZE), a działka nr 314/54 przeznaczona jest pod teren zieleni łąkowej, łąki, pastwiska (47ZE) oraz ww. drogę K6L1/2. Dla ww. działek „Studium...” ustala kierunek przeznaczenia jako tereny pod zabudowę mieszkaniową (5.1.19.M1), niemniej w przypadku tych działek za utrzymaniem zapisów z planu z 2005 r. przemawia konieczność ochrony terenów otwartych, niezabudowanych stanowiących obudowę ekologiczną wzdłuż istniejących zbiorników i cieków wodnych. Przeznaczenie w projekcie planu wnioskowanych działek na teren zielony jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
											zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. „Studium...”, składające się z części graficznej i znacznie bardziej rozbudowanej oraz szczegółowej części tekstowej, wskazuje na możliwe inne niż tylko te wrysowane na rysunku studium przeznaczenia terenu. Zgodnie z par. 11 ust. 1 pkt 4 „Studium...” „4) <u>Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...)</u> ”. Wnoszący uwagę stwierdził, że „Zgodnie z przepisami działka przylegająca do działki zabudowanej nabywa automatycznie prawa budowlane”. Taką tezę można by postawić w sytuacji braku planu miejscowego, gdyby była możliwość uzyskania decyzji o warunkowych zabudowy. Taka sytuacja nie ma jednak miejsca w tym przypadku, z uwagi na plan miejscowy z 2005 r. Należy też podnieść, że ostatecznie wnoszący uwagę jest beneficjentem niniejszego projektu, gdyż działka nr 2291/54 o powierzchni ok.2200 m <sup>2</sup> na jego wniosek została przekształcona z ZE na MN.
53	13	02.09.2022 r.	R. G.	<p>Ponawia swój wniosek z lekką modyfikacją, która powinna wpłynąć jej przyjęcie i wniesienie do projektu planu.</p> <p>1) <b>W granicach całej działki nr 129/29 bądź jej większej części wnosi o ustalenia przeznaczeń pozwalających na jej zabudowę, to jest MN, zgodnie z doł. rys nr 1.</b></p> <p>2) W granicach części działki nr 130/27 rezygnacja z wnioskowania o ustalenia przeznaczeń pozwalających na jej zabudowę, to jest MN, który to wniosek był wniesiony uwagą do poprzedniego wyłożenia projektu Planu.</p> <p>3) <b>Przyjęcie wniosku z pkt 1 winno skutkować zmianą przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie zmiany mpzp 7R, w całości lub przeważającej części na MN, w formie poszerzenia granic terenu o symbolu 2MN. Alternatywnie wnioskowany z pkt 1 obszar z działki 129/28 może przyjąć przeznaczenie terenu 2RM (bezpośrednie sąsiedztwo)</b></p> <p>Uzasadnienie: Przedmiotowe działki położone są w terenach stanowiących naturalną kontynuację ulic Jaśminów i ulicy polnej bez nazwy. Teren od północy przylega do terenów, które w mpzp z 2005, a także w projekcie zmiany mpzp z 2022 przeznaczono na tereny zabudowy MN. Od strony wschodniej i południowej przylega do terenów zieleni o symbolu ZE. Przestrzennie jest to teren „wyspa”, ze wszystkich stron zdefiniowany, niemający połączeń z innymi terenami rolniczymi, które pozostawiono nadal w projekcie planu dzielnicy Gronie. Ponadto w pasie terenu nad wnioskowaną działką 129/28, na całości działki 1719/52, istnieją od wielu lat zorganizowane ogródki działkowe z istniejącą, mieszaną zabudową, i nigdy nie będzie to teren o przeznaczeniu sensu stricte rolniczym. Cały obszar dzielnicy Gronie zgodnie ze Studium, przynależy do Strefy Funkcjonalno – Przestrzennej SPF-2 Intensywnej Urbanizacji Miejskiej. A</p>	129/28 130/27	7R- tereny rolnicze,		X			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 13.</b></p> <p>Uwagi nie uwzględnia w zakresie zmiany przeznaczenia działki 129/28 na tereny budowlane. Zgodnie z mpzp fragmentu miasta Mikołowa (uchwała Nr XXXI/464/2005 RM w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r. ) działka nr 129/28 przeznaczona jest pod teren rolniczy (27RP).</p> <p>Dla ww. działek „Studium...” ustala kierunek przeznaczenia jako tereny pod zabudowę mieszkaniową (5.1.19.M1), niemniej w przypadku tej działki za utrzymaniem zapisów z planu z 2005 r. przemawia konieczność ochrony terenów otwartych, niezabudowanych stanowiących obudowę ekologiczną wzdłuż istniejących zbiorników i cieków wodnych. Przeznaczenie w projekcie planu wnioskowanych działek na teren rolny jest zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”. „Studium...”, składające się z części graficznej i znacznie bardziej rozbudowanej oraz szczegółowej części tekstowej, wskazuje na możliwe inne niż tylko te wrysowane na rysunku studium przeznaczenia terenu. Zgodnie z par. 11 ust. 1 pkt 4 „Studium...” „4) <u>Pod pojęciem przeznaczenia dopuszczonego – należy rozumieć zarówno: a) istniejące przeznaczenie i zagospodarowanie, w tym wymieniane i niewymieniane z nazwy przeznaczenia wewnątrz terenu, a także tereny zieleni, wskazane do zachowania lub dopuszczone do zmiany oraz przeznaczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, z zastrzeżeniem przeznaczeń niedopuszczonych (...)</u>”</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				wnioskowane działki oraz teren o symbolu 7R, położony jest w terenie Studium o symbolu 5.1.19.M1 – gdzie M1 oznacza – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i niskiej intensywności. Zgodnie z ustaleniami Art. 20.1 Ustawy o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wnioskowana zmiana przeznaczeń, „nie narusza ustaleń Studium”, a w praktyce zachowuje pełną zgodność z ustaleniami Studium Tom II – Kierunki. W tej sytuacji nie ma żadnych przesłanek do nie przyjęcia przedmiotowego wniosku i wprowadzenia zmiany przeznaczenia, utrzymując „wyspę” terenów rolniczych, pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej MN i terenami zieleni, stanowiącej obudowę ekologiczną cieków wodnych. Nadmieniam, iż stara się o te zmiany od wielu lat, poczynając od 2012, gdy składany był już wniosek o bardziej precyzyjne dookreślenie możliwości zabudowy przy procedowanej wtedy zmianie dokumentu planistycznego – Studium. Oznaczenie M1 zapisane w Studium dawało mu gwarancję, potwierdzoną w rozmowach z miejskimi urzędnikami, iż możliwość zabudowy zaistnieje przy opracowywaniu nowego mpzp. Nie ukrywa, iż niezmiernie ważnym i życiowo istotnym (miejsce jego i jego rodziny) dla niego jest możliwość realizacji jego planów mieszkaniowych. Te działki to jest obecnie jedyne miejsce gdzie, może starać się je zrealizować. Co ważniejsze, jest to też miejsce, z którym on i jego rodzina są emocjonalnie związani. Jest zdeterminowany, by o tę możliwość walczyć każdymi dopuszczalnymi metodami, łącznie z wejściem na drogę prawną. I niestety nie uważa by jego Miasto Mikołów miało prawo, a i potrzebę, by jego życiowe plany rujnować tylko dla planistycznego widzimisię.							
54	14	02.09.2022 r.	M. K.	<p>W związku z powtórny wyłożeniem do publicznego wglądu projektu mpzp dla obszaru Gronie, składa następujące zastrzeżenia i uwagi:  Jako właściciel parceli nr 634/52 <b>wnosi o korektę rysunku planu w zakresie linii rozgraniczających drogę 7KDD na szerokości jego parceli do 7m, co jest zgodne z szerokością tej drogi określoną w tekście planu.</b>  Zgodnie z 39, 2. Planu dla 7KDD ustalono szerokość w liniach rozgraniczających 7 - 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania.  Pierwotny projekt planu wyłożony w styczniu 2022 r. przewidywał odmienny przebieg drogi 7KDD przylegającej do parceli 634/52 z jej zachodniej strony. Była to droga wytyczona na gruntach Gminy Mikołów, przebiegająca na znacznym obszarze w linii prostej. Przebieg tej drogi w II wyłożeniu Planu uległ znacznej zmianie. Obecnie droga przebiega krętym zygzakiem przez tereny prywatne, co zadaje pytanie o celowości jej realizacji? Taki jej kształt wskazuje także na ograniczenie ruchu na niej terenie jedynie do dojazdów do przylegających parcel.  Zgodnie z obowiązującym od 21.09.2022 r. Rozp. Min Infrastruktury z dnia 24.06.2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych (Dz. U. 2022 poz. 1518), dla ulic klasy D (dojazdowe) przyjmuje się projektowaną prędkość 30km/h (§ 13), oraz standardową szerokość pasa ruchu na 2,5m przy jezdni o dwóch pasach. Przepis dopuszcza ograniczenie szerokości pasa ruchu nawet do 2,25m w celu uspokojenia ruchu (§ 17). Poboczne zaś winno mieć szerokość 0,5-</p>	634/52	7KDD - teren drogi publicznej klasy „dojazdowa”; 2. Ustala się szerokość w liniach rozgraniczających terenów, o których mowa w ust. 1, zgodnie z rysunkiem planu: 7) dla 7KDD – 7 - 10 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania;		X			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 14.</b>  Uwagi nie uwzględniono w zakresie zwężenia drogi 7KDD do 7 m na przebiegu przez działkę nr 634/52. Należy podkreślić, że proponowany przebieg tej drogi jest wynikiem korekty śladu z pierwszego wyłożenia, który pierwotnie przebiegał po działce gminnej, ale w międzyczasie powstały nowe budynki uniemożliwiające jego pozostawienie. Droga jest potrzebna ze względu na ograniczenie liczby skrzyżowań dróg na Groniach wg projektu przebudowy DW928. Nowo zaprojektowana droga 7KDD, równoległa do ww. drogi wojewódzkiej, da możliwość bezpiecznego dojazdu do skrzyżowań.  Ustalona częściowo szerokość 7 m wynika z pokrywania się przestrzeni dróg 1KDG i 7KDD. Na pozostałym odcinku wynosi ona 10 m i taką szerokość powinna mieć nowo trasowana droga publiczna w terenie niezabudowanym, co umożliwi umieszczenie w jej liniach rozgraniczających: jezdni, chodnika, drogi rowerowej oraz infrastruktury technicznej podziemnej.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>0,75m. Przepis dopuszcza prowadzenie ruchu pieszych po poboczu jeżeli natężenie ruchu nie uzasadnia budowy chodnika (§ 28), zaś minimalna szerokość chodnika została określona na 1,8 m (§ 29). Biorąc pod uwagę charakter okolicy, na tym odcinku drogi przewiduje się jedynie niewielki ruch kołowy i pieszy nie uzasadniający budowy chodników, których nie ma żadna z sąsiadujących dróg urządzonych, które ograniczają się jedynie do asfaltowej jezdni nie wydzielonej krawężnikami i nieutwardzonego pobocza. Zmierzona szerokość istniejących jezdni asfaltowych (zrealizowanych w ostatnich latach) dla ulicy Jaśminów wynosi około 4,8m, a dla ulicy Wrzosowej nawet 4,1m. Parcela 634/52 została przez niego praktycznie zakupiona w okresie, gdy planowana w I wyłożeniu Planu droga była usytuowana za jej zachodnią granicą. Mając jednak na uwadze dobro dzielnicy, a także wymagania urbanistyczne ograniczył swoje plany inwestycyjne uwzględniając przebieg tej drogi. Jego oczekiwania względem Gminy Mikołów mają zatem charakter kompromisowy, satysfakcjonujący obydwie strony, a nie negujący powstanie tej drogi.</p> <p>Reasumując, uwzględniając warunki lokalne, ograniczony charakter ruchu kołowego, oraz analizując sąsiadujące podobne drogi urządzone, <b>przyjęcie pasa terenu o szerokości 7m w liniach rozgraniczających</b> (na długości parceli nr 634/52), pozwala na utworzenie wygodnej jezdni o normowej szerokości 5m, z obustronnym poboczem gruntowym, a nawet utworzenie jednostronnego chodnika o normowej szerokości 1,8m którego zasadność budowy uznaje za zbędną). Przyjęcie takich parametrów winno pogodzić wymagania urbanistyczne, jak i jego plany inwestycyjne, stanowiąc konstruktywny kompromis. Czego oczekuje.</p>							
55	15	02.09.2022 r.	M. K.	<p>Na wstępie pragnie podziękować za uwzględnienie jej uwag złożonych do pierwszego wyłożenia Planu Groni, dotyczących przeznaczenia działki nr 678/41, położonej przy ul. Lawendowej, w zakresie przywrócenia jej posiadanej funkcji usługowej. W związku z powtórным wyłożeniem do publicznego wglądu projektu mpzp dla obszaru Gronie, składa zastrzeżenia i uwagi: jako właścicielka parcel 2452/41, 2453/41, 2454/41, 2455/41 i 2456/41, położonych przy ul. Wrzosowej, <b>wnosi o korektę przeznaczenia parcel 2453/41, 2454/41, 2455/41, 2456/41 i zachodniej części parceli 2452/41, w celu umożliwienia na tym terenie zabudowy bliźniaczej</b>, analogicznie do parcel znajdujących się po przeciwnej stronie ulicy Wrzosowej. Teren ten określono jako 7MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług. Uważa, że przyjęcie identycznych zasad zabudowy dla obydwu stron ul. Wrzosowej pozwoli zachować spójność urbanistyczną, a także będzie stanowiło o jednakowym traktowaniu właścicieli terenu, których dzieli tylko strona drogi. Z góry dziękuje za wprowadzenie do planu wnioskowanych przez nią zmian, które z pewnością przysłużą się dobru dzielnicy Gronie.</p>	2452/41 2453/41 2454/41 2455/41 2456/41	5MN/U - 1) przeznaczenie podstawowe: a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca,		X			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 15.</b> W dzielnicy Gronie oprócz już istniejących terenów z zabudową szeregową lub bliźniaczą nie przewiduje się przeznaczania kolejnych pod ten rodzaj zabudowy jednorodzinnej.
56	16.1	02.09.2022 r.	R. S.	<p>Po uwagach mieszkańców (również o niezgodność ze studium) w nowym projekcie planu zmieniono projektowaną drogę klasy lokalnej w ciąg pieszo rowerowy 2KX. We wcześniejszym projekcie ciągu takie miały szerokość 6 m, w obecnym projekcie na całej długości zwiększono tę</p>	2KX	2KX - teren ciągu pieszego, pieszo-rowerowego;		X			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 16.1.</b> Przedmiotowy ciąg pieszo-rowerowy jest niezbędny z uwagi na konieczność poprawnego powiązania ruchem pieszym i rowerowym szeregu uliczek wschód - zachód osi północ -południe, która biegnie



Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>szerokość do 8 m, czyli takiej jakie mają również drogi lokalne w dzielnicy. <b>Budzi to ogromne obawy, że nie wycofano się całkowicie z pomysłu budowy drogi w tym miejscu, a w przyszłości rezerwa terenu pod ciąg 2KX posłuży pod budowę drogi.</b> Odrębną rzeczą jest sposób wytyczenia tego ciągu z uwagi na własności gruntów. Mimo, że poprawiono jego lokalizację względem poprzedniej wersji, to nadal jego przebieg jest problematyczny. Zabiera ona znaczne części poszczególnych niewielkich działek budowlanych, na wielu z nich uniemożliwiając już jakkolwiek zabudowę (np. 2229/44), a na działce nr 2003/50 odcina pas ok. 60x16-20m bez możliwości racjonalnej zabudowy. <b>Kolejną kwestią jest znaczna różnica rzędnych wysokościowych, szczególnie w pobliżu ulicy Wrzosowej. Na pewno bardzo trudne, jeśli nie niemożliwe będzie poprowadzenie ciągów pieszych i rowerowych spełniających wymagane prawem warunki techniczne dotyczące maksymalnych spadków.</b> Jednocześnie bardziej na wschód istnieje jeszcze niezabudowany teren ze znacznie większymi działkami, w którym prowadzenie takiego ciągu pieszo-rowerowego nie prowadziło do tak kuriozalnych rozwiązań i krzywdy ludzkiej, znacząco obniżyłoby opór społeczny i zmniejszyło ryzyko pozwów sądowych / odszkodowawczych. Na spotkaniu w wydziale planowania przestrzennego odnośnie rozmowy nad terenem U (na północy terenu) dowiedzieli się, że gmina racjonalnie podchodzi do należących do niej terenów przeznaczonych na inwestycje i dlatego nie chce tego terenu dzielić, przecinać, aby nie zmniejszać jej wartości inwestycyjnej. Życzyłby sobie, aby podobnie podchodzić do działek prywatnych - to najczęściej jedyne grunty ich właścicieli i ich utrata czy drastyczny spadek wartości prowadził będzie do dramatów. <b>W związku z powyższym prosi o usunięcie z projektu planu ciągu 2KX, przynajmniej odcinkowo. Alternatywnie - zmniejszenie jego szerokości (przynajmniej odcinkowo) w taki sposób, aby nie było możliwości zamiany go w przyszłości na drogę.</b> Podobne przejścia piesze są w dzielnicy Regielowiec i nie mają tam więcej niż 4 m.</p>							<p>od przystanku autobusowego na północy do terenów rekreacyjnych na południu. Brak jest alternatywy dla znalezienia innego, wolnego od zabudowy, korytarza komunikacyjnego. Należy podkreślić, że po pierwszym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, wskutek uwzględnienia uwag, zmieniono klasyfikację przedmiotowego terenu z drogi publicznej na ciąg pieszy, pieszo-rowerowy, skorygowano jego przebieg, oraz zmniejszono szerokość z 10 m do 8 m.</p> <p>Proponowana szerokość 8 m w liniach rozgraniczających pozwoli oprócz drogi rowerowej i drogi pieszej nasadzić po obydwu stronach drzewa, umieścić miejsca odpoczynku (ławki) a także ukształtować skarpy, by rozłożyć miejscowe zbyt duże spadki podłużne na większe odcinki.</p>
57	16.2			<p><b>Prosi o przesunięcie w stronę PN terenu 1KDZ i przeniesienie pasa zieleni izolacyjnej na południową stronę tej drogi.</b> Co prawda, uwzględniono już wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej lecz zrobiono to po niewłaściwej stronie drogi – głównie chodzi tu o ochronę terenów MNU przed uciążliwościami nie tylko terenów U, ale przede wszystkim drogi 1KDZ. Odsunięcie drogi od działek mieszkalnych zwiększy bezpieczeństwo i komfort ich mieszkańców. Zieleń izolacyjna jest też estetycznie i ekonomicznie znacznie lepszym rozwiązaniem niż ekrany akustyczne, o które niewątpliwie mieszkańcy wystąpią, gdy tylko emisja hałasu z drogi przekroczy normy na granicy działek. Świetnie się składa, bo teren ten cały należy do gminy. I nie będzie skutkowało żadnymi protestami ze strony właścicieli działek. Mało tego, szkoda dla działek inwestycyjnych będzie procentowo znikoma w porównaniu do np. strat mieszkańców po wprowadzeniu ciągu 2KX.</p>	1KDZ	§ 37. 1. Dla terenu oznaczonego na rys. planu symbolem: <b>1KDZ</b> , ustala się:(...) <sup>3</sup> ) nakaz realizacji pasa zieleni, o którym mowa w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny		X			<p><b>Nie uwzględnić uwagi nr 16.2.</b> Zamiana miejscami drogi 1KDZ i terenu 1ZI spowodowałoby zmniejszenie odległości pomiędzy skrzyżowaniami DW928 (ul. Bielską) z 1KDZ oraz DW928 z ul. Krakowską. Powyższe zostało uzgodnione z Zarządem Dróg Wojewódzkich w Katowicach. Zaproponowane w projekcie planu usytuowanie pasa zieleni izolacyjnej będzie separowało część mieszkalną od części komercyjno - handlowej, co także było intencją uwag do projektu planu z pierwszego wyłożenia. Ponadto w projekcie planu wprowadzono nakaz umieszczenia zieleni również w liniach rozgraniczających drogi 1KDZ.</p>

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
						odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. <b>1ZI</b> - teren zieleni izolacyjnej,					
58	16.3			W nowej wersji projektu mpzp pojawił się ciąg pieszy 4KX. Niefortunnie przebiega on przez środek prywatnej działki. Niczym nieuzasadnionym wydaje się taki przebieg tego ciągu, a szkody dla właściciela będą znaczne. Na spotkaniu w wydziale planowania przestrzennego odnośnie rozmowy nad terenem U (na północy terenu) dowiedzieli się, że gmina racjonalnie podchodzi do należących do niej terenów przeznaczonych na inwestycje i dlatego nie chce tego terenu dzielić, przecinać, aby nie zmniejszać jej wartości inwestycyjnej. Życzyłby sobie, aby podobnie podchodzić do działek prywatnych - to najczęściej jedyne grunty ich właścicieli i ich utrata czy drastyczny spadek wartości prowadził będzie do dramatów. <b>W związku z powyższym prosi o usunięcie z projektu planu ciągu 4KX lub przesunięcie racjonalnie na granice działek lub dalej (na wschód od stawu).</b>	4KX	<b>4KX</b> - teren ciągu pieszego, pieszo-rowerowego;		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 16.3.</b> Nie uwzględniono w zakresie likwidacji lub przesunięcia ciągu pieszego 4KX. Przejście do przystanku, oznaczone symbolem 4KX wprowadzono wskutek uwzględnienia uwag mieszkańców po I wyłożeniu projektu planu, które dotyczyły pokazania dojeżdż do przystanków autobusowych Gronie I i Gronie II. Wskazane w projekcie planu rozwiązanie powoduje skrócenie tego dojeżdża o ok. 0,5km (obecnie komunikacja taka odbywa się to poprzez ulicę Wrzosową i Dołową). Przesunięcie przejścia na granicę działek, na wschód od stawu, jest terenowo niemożliwe z uwagi na przebiegający tam ciek wodny ze stromymi skarpami o ok. 3 m wysokości.
59	16.4			1. <b>prosi o przemyślenie / doprecyzowanie zapisów dotyczących zakazu „lokalizacji atrap imitujących dach stromy w budynkach</b> Zapis ten może stwarzać ogromne problemy interpretacyjne. Nie pozwoli wykonywać np. atrakcyjnych ażurowych lub częściowo pełnych konstrukcji stanowiących zadaszenia tarasów zlokalizowanych na dachach budynków. Pytań rodzi się wiele: czy np. zastosowanie paneli fotowoltaicznych w dwóch rzędach tworzących jedną płaszczyznę nie będzie już traktowane jako „atrapa”. Zapis ten jest najprawdopodobniej pokłosiem jakiegoś złego doświadczenia autora planu, ale w całej jego zawodowej pracy jako architekta nie spotkał się jeszcze z takimi zapisami, a bardzo łatwo może sobie wyobrazić, że zapis ten zablokuje estetyczne i praktyczne możliwości zadaszeń tarasów głównie (ale nie tylko) nad jednokondygnacyjnymi budynkami. 2. <b>prosi o przeanalizowanie / doprecyzowanie zapisów dotyczących „zakazu sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu</b> Ten zapis jest dla niego zrozumiały i całkowicie sensowny w przypadku płaskiego terenu. Prosi jednak wziąć pod uwagę ukształtowanie terenu w dzielnicy, które charakteryzuje się często dużymi różnicami terenu w granicach działek budowlanych. Chcąc posadzić dom na poziomie terenu z jednej strony, z drugiej mamy teren dużo niższy - nawet w przypadku jego domu ta różnica sięga 1,5m. Takie sytuacje są w ich dzielnicy nagminne. Dlatego prosi o dokładniejsze przemyślenie tego zapisu i doprecyzowanie go, że np. chodzi o najwyższy punkt terenu otaczającego budynek. Przy zaproponowanym w projekcie planu zapisie każdy będzie „tarasował” swoją działkę, co może powodować problemy związane z naturalnym spływem wody opadowej, wymogiem posadowienia budynków na nasypach, czy statecznością powstałych nasypowych skarp tworzonych tylko po to, by spełnić tak niefortunnie zapisany wymóg planu.	Cały obszar planu	2. Dla terenów w całym obszarze planu: 1) ustala się zakaz: (...) b) lokalizacji atrap imitujących dach stromy na budynkach,  3) zakaz: a) sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70 cm od poziomu terenu,		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 16.4.</b> Nie uwzględniono w zakresie likwidacji zapisów o ukształtowaniu dachów i wysokości parterów domów względem poziomu terenu. Prawo, w tym prawo miejscowe, nie jest w stanie objąć wszystkich szczególnych przypadków, co nie powinno skłaniać do rezygnacji z ustalania w mpzp zakazów i nakazów. Nie znaczy to wcale, że w kilku promilach nie będą one ograniczać swobody twórczej architektów, jednak zyski zdecydowanie przeważają, zabezpieczając krajobraz przed okaleczaniem i dewastacją. Z doświadczenia wiadomo, że przy zabudowie jednorodzinnej na większych przestrzeniach nie tworzonej w sposób zorganizowany - w jednym czasie i przez jeden zespół projektantów, czyli każda działka osobno będzie poddawana presji wymagań indywidualnych inwestorów przez różnych twórców (a tak to się dzieje na Groniach). Stąd zamysł okiełznania różnorodności gustów, zamożności i ambicji (lub ich braku) regulacjami w celu zachowania ładu przestrzennego w dzielnicy i w mieście. Zapis o niedopuszczalności „atrap imitujących dach stromy” wynika z troski o ochronę krajobrazu dewastowanego takim uformowaniem brył budynków; sugestie, że będzie to uniemożliwiać zabudowę paneli fotowoltaicznych wydają się niezasadne. Zapis o „zakazie sytuowania poziomu pierwszej kondygnacji nadziemnej budynków wyżej niż 70cm(...)” wynika z dbałości o poprawne wpisywanie się brył domów w krajobraz, opisywane w uwadze spadki terenu nie powinny być przyczyną rezygnacji z tego wymogu.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<b>3. prosi o dopuszczenie możliwości dachów jednospadowych</b> Przy tak dużych różnicach terenu możliwe jest wkomponowanie parterowych budynków w skarpy terenowe i stworzenie z dachów przedłużenia powierzchni zielonych na terenie, do czego dachy płaskie, ale też jednospadowe idealnie się nadają.							
60	17	02.09.2022 r.	A. B.	Na podstawie art. 18 ustawy o pizp (Dz.U. z 2021 r. poz. 741), wnosi uwagi do projektu mpzp dla obszaru „Gronie” wyłożonego do publicznego wglądu w dniu 20 lipca br., i wskazuje, co następuje. Jest właścicielką nieruchomości nr 355/87 i 354/87, położonych w Mikołowie, przy ul. Dołowej. W styczniu 2022 r. wyłożono do publicznego wglądu projekt mpzp, który dla jej nieruchomości przewidywał zapisy planu ZE, czyli łąka, zieleń łąkowa bez możliwości zabudowy. Obecnie do wglądu został wyłożony mpzp, który przewiduje dla przedmiotowych nieruchomości zapisy terenów obudowy ekologicznych cieków wodnych". W pierwszej kolejności wskazać należy, iż zarówno z ustaleniami planu wynikającymi ze stycznia 2022, jak i aktualnymi nie sposób się zgodzić. Zapisy te nie tyle są krzywdzące, jak i nie uzasadnione. Wnioskodawczyni, jak i jej rodzina zdają sobie sprawę, że ekologia jest ważna dla naszego środowiska, jednakże w projekcie mpzp powinny znaleźć się takie zapisy, które w istocie odzwierciedlają rzeczywisty charakter danego terenu, jego ukształtowanie i zagospodarowanie. Odnosząc się natomiast do analizy terenu, na którym znajdują się jej nieruchomości nie można dojść do innego przekonania, niż to, że projekt planu zawiera zapisy krzywdzące nie tylko dla jej nieruchomości, ale i również nieruchomości sąsiednich. Wbrew zapisom planu teren nie stanowi terenu, gdzie występują ekologiczne cieki wodne. Stan rzeczywisty terenu różni się w istocie od wprowadzonych ustaleń, które nie mają odzwierciedlenia w terenie. Podnosi jeszcze raz: „cieki wodne nie występują na jej nieruchomościach, nie znajdują się nawet w bliskim sąsiedztwie jej nieruchomości”. Obszar, na którym znajdują się jej nieruchomości jest stale rozbudowywany i zabudowywany, ale z pominięciem jej nieruchomości i nieruchomości sąsiednich. Ustalenia planu wyłożonego do publicznego wglądu w styczniu 2022, jak i obecnego w istocie powodują, iż jej rodzina w dalszym ciągu pozbawiona jest możliwości zabudowy czy też jakiegokolwiek rozbudowy. W konsekwencji rodzina jej posiada nieruchomość, której de facto nie może w pełni korzystać. To z kolei powoduje, że w istocie naruszone zostaje jej prawo własności nieruchomości. Zgodnie z informacją wydaną przez tut. organ, działka nr 355/87 oznaczona jest symbolem 51 MN i 50ZE, zaś działka nr 354/87 symbolem ZE. Wskazać należy, iż działka nr 355/87 zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym obecnie zamieszkuje z rodziną. Budynek powstał w 1930 r. Jego stan fizyczny nie pozwala do przeprowadzenia jakiegokolwiek remontu. W okolicznościach niniejszej sprawy zasadnym i celowym jest ujęcie pozostałej części działki 355/87 i całej działki nr 354/87 również pod zabudowę mieszkalną jednorodziną jako kolejną możliwą linię zabudowy. Działanie to nie zmieni ukształtowania terenu, albowiem nieruchomości te od lat wykorzystywane są przez rodzinę jako działki przeznaczone pod	355/87 354/87	<b>5ZE</b> - teren obudowy ekologicznej cieków wodnych,		<b>X</b>			<b>Nie uwzględnić uwagi nr 17.</b> Przeznaczenie wnioskowanej części nieruchomości pod zabudowę mieszkaniową byłoby niezgodne ze "Studium...". W obowiązującym „Studium...” dla działki nr 355/87 ustalono w kierunku przeznaczenia częściowo pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i niskiej intensywności (5.1.8.M1) i częściowo pod zieleń pozostałą (5.1.6.Z3), natomiast dla całej działki nr 354/87 ustalono kierunek przeznaczenia pod wyłącznie zieleń pozostałą (5.1.6.Z3) – stąd nie ma możliwości przeznaczenia wnioskowanej części nieruchomości pod zabudowę. W kwestii natomiast kwestionowania przeznaczenia terenu pod „teren obudowy ekologicznej cieków wodnych”, co zdaniem wnoszącej uwagę nie odzwierciedla stanu rzeczywistego w terenie, należy podkreślić, że w tego typu tereny włącza się nie tylko działki, przez które literalnie przepływa strumień, czy ciek wodny ale - w miarę możliwości - obszar doliny o właściwej szerokości, pozwalający na zachowanie ekosystemu, utrzymania korytarzy migracyjnych zwierząt, bioróżnorodności i zapewnienie funkcjonowania innych funkcji w mieście, takich jak np. sprawne funkcjonowanie korytarzy przewietrzania, czy spływu zimnego powietrza.

Lp	Nr uwagi	Data wpływu pisma	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Miasta załącznik do uchwały Nr. .... z dnia.....		Uwagi
							Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	
				<p>zabudowę. W istocie ujęcie ich pod zabudowę mieszkalną spowoduje, że stan prawny będzie zgodny ze stanem faktycznym. Aktualne zapisy planu przekreślają w jej zamierzenia mieszkaniowe, a tak nie powinno być, tym bardziej, iż jej działki nie stanowią terenu ekologicznych cieków wodnych. Nie są nawet w bliskim sąsiedztwie tych terenów. Podkreśla jeszcze raz- jej nieruchomości znajdują się w bliskim sąsiedztwie zabudowań mieszkalnych oraz infrastruktury, linii energetycznych, co świadczy za koniecznością wyłączenia ich z zapisów nowego projektu planu. Zabudowa mieszkalna w gminie Mikołów postępuje szeregowo, a zatem nie ma żadnych racjonalnych powodów by nie zmienić przeznaczenia jej działek i ująć ich w planie pod zabudowę mieszkalną. Wskazać należy, iż treść planu wyłożonego do publicznego wglądu w styczniu 2022 różni się od aktualnego planu. Pomimo wniesionych przez nią uwag, projekt planu został zmieniony, ale bez ich uwzględnienia i to z odmiennym skutkiem. Zmiany treściowe, jakich dokonano w projekcie planu w okresie po drugim wyłożeniu projektu planu mają charakter istotny, bowiem równie krzywdzący i naruszający jej interes prawny. W orzecznictwie trafnie podkreśla się wagę powtórnego wyłożenia projektu planu do wglądu, wynikającą z funkcji, jaką pełni i możliwość wnoszenia uwag dotyczących tego projektu. Nie powinno ulegać wątpliwości, że jest to forma udziału osób zainteresowanych określonymi ustaleniami planu miejscowego w jego tworzeniu - udziału, którego sens sprowadza się do umożliwienia zainteresowanym podmiotom przedstawienia swoich racji co do przyjętych lub nie przyjętych w projekcie planu sposobów zagospodarowania terenu. Możliwość wniesienia uwagi do projektu planu daje szansę podmiotom, których interesów to może dotyczyć, przedstawienia swojego zdania organowi wykonawczemu oraz «ostatniej instancji» w procedurze planowania przestrzennego, jaką jest rada gminy, co do określonych rozwiązań przyjętych w projekcie planu, który w perspektywie ma stać się obowiązującym prawem miejscowym. Uwagi do projektu planu są zatem elementem publicznego dyskursu nad ustaleniami planu, w którym istotnym elementem jest indywidualny punkt widzenia na ten akt prawa miejscowego. O takim charakterze uwag do projektu planu i co za tym idzie ich wadze, świadczy podkreślenie przez ustawodawcę obowiązku rozstrzygnięcia o uwagach i dania temu formalnego wyrazu w załączniku do uchwały, zgodnie z art. 20 ust. 1 u.p.z.p. (wyroki NSA z 04.10.2011 r, II OSK1508/11; z 28.01.2016 r., II OSK1295/14, a także z 27.11.2018r., sygn. akt II OSK 2406/18). W okolicznościach niniejszej sprawy mając na uwadze wszystkie podniesione przez nią dotychczasowe uwagi, <b>wnosi o dokonanie zmiany w projekcie mpzp „Gminy Mikołów „Gronie”, poprzez zmianę przeznaczenia działek 354/87 i 355/87 z zapisów ZE na tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkalną jednorodzinna.</b></p>							

**Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej Mikołowa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Rada Miejska Mikołowa działając na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), ustala, co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacji pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych.

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy, rozbudowy infrastruktury technicznej i komunikacji, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych z uwzględnieniem środków pomocowych i z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno – prywatnym.

3. Prognozowany okres realizacji inwestycji przyjmuje się sukcesywnie w miarę pozyskiwania środków finansowych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia ..... 2022 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej Mikołowa

z dnia ..... 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołów dla obszaru Gronie**

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XIII/311/2015 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gronie. Granicami niniejszego projektu planu został objęty obszar w granicach wyznaczonych ulicą Krakowską, ul. Bielską, ul. Pszczyńską oraz granicą Mikołowa. Obszar objęty planem obejmuje powierzchnię ok. 301 ha.

Celem sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest umożliwienie rozwoju dzielnicy poprzez wskazanie terenów pod nową zabudowę w szczególności mieszkaniową i usługową na podstawie rozpatrzenia licznych wniosków właścicieli i użytkowników nieruchomości. Jednocześnie w ślad za powyższym konieczne jest uporządkowanie, uczytelnienie i wskazanie terenów pod nowy układ komunikacyjny.

Zgodnie z art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) przy sporządzaniu w/w planu uwzględniono:

**I. Wymagania wynikające z art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy.** Zostały one w projekcie planu dla obszaru Gronie, uwzględnione w następujący sposób:

**Ad. Art. 1 ust. 2**

**1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe:**

Na zapewnienie ładu przestrzennego, w tym w dziedzinie urbanistyki i architektury, oraz obiektów realizowanych w granicach planu wpływają regulacje dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu odnoszące się do lokalizacji budynków poprzez ustalenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy, oraz nakazu, aby od strony przestrzeni publicznych zewnętrznie ściany budynku były usytuowane równolegle do granic nieruchomości od strony przyległych przestrzeni publicznych. W planie zawarto ograniczenia maksymalnych wysokości zabudowy, wymagania dotyczące geometrii dachów, minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy, a także ustalenia w zakresie kolorystyki dachów i ścian budynków.

Na zapewnienie ładu przestrzennego mają wpływ także przepisy zawarte w ogólnych ustaleniach planu. Z elementów składających się na całość można wskazać ustalenie w całym obszarze planu zakazu lokalizacji atrap imitujących dachy strome na budynkach. W planie wskazano zakaz sytuowania garaży i budynków gospodarczych wykonanych z blachy lub z okładzin z blachy, dopuszczając jednak realizację garaży wykonanych z blachy, o konstrukcji stalowej, wyłącznie otynkowanych w kolorystyce określonej w ustaleniach szczegółowych. W planie ustalono zakaz lokalizacji zespołów garaży w ilości powyżej trzech stanowisk.

Wpływ w zakresie zachowania ładu przestrzennego mają ustalone w projekcie planu minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych stosowane w procedurze podziału.

W planie ustalono również powierzchnie działek wydzielanych w procedurze scalania i podziału w zakresie: minimalnej powierzchni, minimalnej szerokości frontu, kąta położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego drogi z której następuje obsługa komunikacyjna działki.

## **2) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:**

Wymagania ochrony środowiska określono poprzez ustalenie w planie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W planie wprowadzono nakaz ochrony obudowy ekologicznej cieków wodnych, terenów lasów, innych terenów zieleni i istniejących rodzinnych ogrodów działkowych, nakaz ochrony istniejących zbiorników i cieków wodnych przed zmianą stosunków wodnych i osuszeniem oraz nakaz ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem, w tym w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej. Nakazano ochronę rowów melioracyjnych i istniejących drenaży, a także zagospodarowanie zielenią powierzchni niezabudowanych lub nieutwardzonych części terenów. W ustaleniach szczegółowych określono wymóg zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do działki budowlanej.

Na obszarze objętym planem ustalono strefę ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej - Curie, gdzie nakazano zachowanie jesionów, kasztanowców, robinii akacjowych oraz pozostałych gatunków drzew tworzących „aleję starodrzewu” jeśli ich obwód mierzony na wysokości 1,3 m przekracza 80 cm z możliwością usunięcia drzew chorych zagrażających bezpieczeństwu wyłącznie z zastąpieniem braku nowym nasadzeniem.

Wymogi w zakresie ochrony środowiska zapewniono poprzez ustalenie, że poziom dźwięku przenikającego do środowiska nie może przekraczać dopuszczalnych wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

Do planu wprowadzono zakaz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwości dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne. Istotnym ustaleniem planu jest zakaz zmiany kierunku spływu wód powierzchniowych w obrębie poszczególnych działek oraz wykonywania działań mogących powodować zmianę stanu wody na gruncie ze szkodą dla gruntów sąsiednich, a także zakaz składowania poza budynkami materiałów sypkich przeznaczonych na cele działalności gospodarczej. W planie wprowadzono zakaz zagospodarowania terenów na cele związane ze: zbieraniem i przetwarzaniem odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i złomu, a także zakaz lokalizacji przedsięwzięć stwarzających ryzyko wystąpienia poważnych awarii.

Wymagania ochrony gruntów rolnych i leśnych zapewniono poprzez utrzymanie istniejących kompleksów leśnych, zachowanie terenów obudowy ekologicznej cieków wodnych oraz zachowanie większości istniejących terenów rolnych.

Plan określa uwarunkowania wynikające z występowania złóż kopalin. Wskazuje tereny zagrożone ruchami masowymi oraz osuwiska, gdzie ustalono nakaz zachowania stateczności skarp oraz ochrony istniejących zadrzewień. Wprowadzono zakaz uszczelniania powierzchni terenów powodujących zwiększenie wielkości i zmiany kierunku spływu wód opadowych, roztopowych i podcinania dolnych części zboczy oraz zakaz zabudowy. Na terenach zagrożonych ruchami masowymi ustalono nakaz uwzględnienia możliwości wystąpienia negatywnych skutków związanych z realizacją obiektów budowlanych i zachowania stateczności skarp, a także zakaz uszczelniania powierzchni terenów zagrożonych ruchami masowymi powodujących zwiększenie wielkości i zmiany kierunku spływu wód opadowych i roztopowych oraz podcinania dolnych części zboczy. Mniejsze ograniczenia wprowadzono dla terenów przeznaczonych pod drogi.

Poza powyższym na obszarze objętym planem zlokalizowane są ujęcia wód podziemnych: „Gronie”, „Sabina” oraz „St-1”. Dla ujęć wód podziemnych „Gronie” i „Sabina” na mocy Rozporządzeń Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Gliwicach ustanowiono strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej. Natomiast dla ujęcia wody podziemnej „St-1” strefę ochronną ustalono niniejszym planem.

Dopełnieniem zasad ochrony środowiska są wprowadzone do planu zakazy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu ustawy z dnia



3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko oraz wskazanie przedsięwzięć wyłączonych z powyższego zakazu.

### **3) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

W zakresie wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w planie, w ustaleniach szczegółowych, wskazano zabytkowy budynek chroniony postanowieniami planu, tj. dom Franciszka Bromboszcza - ul. Dołowa 5. O ochronę tego obiektu planem miejscowym wniosł Śląski Wojewódzki Konserwator Zabytków. Dla ochrony konserwatorskiej tego obiektu w planie ustalono indywidualnie nakazy i zakazy.

W planie wskazano również stanowiska archeologiczne, wokół których ustalono granice archeologicznych strefy ochrony konserwatorskiej, gdzie zgodnie z postanowieniami planu prace ziemne należy prowadzić z uwzględnieniem ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

### **4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami:**

Zakres wymagań dotyczący ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami wiąże się w większości z uzasadnieniem przyjęcia wymagań ochrony środowiska (pkt 2).

W kwestii ochrony przed hałasem w planie ustalono, że dopuszczalne wartości poziomu dźwięku przenikającego do środowiska nie mogą przekraczać wartości określonych w przepisach ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.

W obszarze planu nie wprowadzono żadnych nowych terenów, z którymi może wiązać się ryzyko wystąpienia poważnych awarii. Plan ustala zakaz prowadzenia działalności stwarzających uciążliwość dla sąsiednich nieruchomości związanych z emisją zanieczyszczeń powietrza, hałasu, wibracji, pola elektromagnetycznego, przekraczających wartości dopuszczalne.

Na obszarze objętym planem występują (stanowiące największe zagrożenie), obszary osuwania się mas ziemnych oraz tereny zagrożone ruchami masowymi, co zostało wskazane na rysunku planu, oraz w tekście planu, poprzez ustalenie nakazów, zakazów i dopuszczeń dla tych obszarów.

Potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono w zakresie wymogów kształtowania przestrzeni publicznej poprzez nakaz zagospodarowywania terenów w sposób zapewniający bezpieczne warunki przebywania i przemieszczania się ludzi, w szczególności poprzez stosowanie rozwiązań uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami i starszych. Ponadto planem wprowadzono nakaz zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określone w przepisach ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

### **5) walory ekonomiczne przestrzeni:**

Zgodnie z art. 2 pkt 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez walory ekonomiczne przestrzeni rozumie się te cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych.

Obszar objęty planem ma obecnie bardzo niską intensywność zabudowy w stosunku do terenów sąsiednich tj. obszaru Centrum, a nawet obszaru Gniotek. Z uwagi na powyższe, a także ze względu na walory krajobrazowe, stanowi atrakcyjne miejsce do zamieszkania. Do w/w planu miejscowego zostało złożonych wiele wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i terenów przeznaczonych pod zieleń (ustalonych w obowiązującym planie miejscowym z 2005 r.) na cele zabudowy, głównie mieszkaniowej, ale też mieszkaniowo-usługowej i usługowej. Każda

taka zmiana wiąże się z wielokrotnym wzrostem wartości poszczególnych nieruchomości. Uwzględniając poszczególne wnioski, a także wprowadzając do planu ustalenia dla poszczególnych terenów zwracano uwagę, aby wprowadzana do planu nowa zabudowa stanowiła atrakcyjne sąsiedztwo i uzupełnienie istniejącej zabudowy. Należy podkreślić, iż celem planu nie jest jedynie uzyskanie jak najwyższych korzyści ekonomicznych wynikających z ustalonego w planie przeznaczenia terenu, ale także ochrona interesu publicznego, w tym ochrona terenów leśnych, rolnych, oraz innych terenów zielonych. Należy wziąć pod uwagę również, że równoległe z rozwojem zabudowy, niezbędny jest proporcjonalny rozwój systemu komunikacji.

#### **6) prawo własności:**

Przystąpienie do sporządzenia nowego planu dla obszaru Gronie było między innymi następstwem dużej ilości wniosków złożonych o zmianę planu tj. przeznaczenie terenów, które w obecnym planie miejscowym przeznaczone są na tereny rolne i tereny zieleni – pod zabudowę mieszkaniową, mieszkaniowo – usługową i usługową. Rozwój zabudowy w obszarze planu nie byłby możliwy bez rozwoju układu komunikacyjnego. Sporządzając projekt planu miejscowego, uwzględniano konieczność poszanowania prawa własności. Z uwagi jednak, iż w większości tereny w obszarze planu stanowią własność prywatną, oraz z uwagi na brak innych możliwości, część układu komunikacyjnego, w tym ciągów pieszych i pieszo – rowerowych, przeprowadzono przez tereny stanowiące własności osób fizycznych.

#### **7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:**

Potrzeby w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa zagwarantowano poprzez zapewnienie terenów dla prawidłowego funkcjonowania i rozwoju układu drogowego.

W projekcie planu miejscowego ustalono ograniczenie wysokości obiektów budowlanych do wysokości 365 m n.p.m ( z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych) celem zapewnienia niezakłóconej pracy lotniczego urządzenia naziemnego - radaru meteorologicznego. Powyższe ograniczenie wysokości obejmuje infrastrukturę techniczną, jak również wszelkie urządzenia lokalizowane na dachach budynków.

W procedurze sporządzania projektu planu, w zakresie dotyczącym obronności i bezpieczeństwa państwa, wystąpiono o jego uzgodnienie do: Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego, Śląskiego Oddziału Straży Granicznej, Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Śląskiej Komendy Wojewódzkiej Policji, Urzędu Lotnictwa Cywilnego. Uzyskano bądź pozytywne uzgodnienia w/w organów, bądź organy uzgadniające nie przekazały swojego stanowiska w terminie wskazanym w wystąpieniu, stąd zgodnie z art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, upoważnia to sporządzającego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do uznania uzgodnienia za pozytywne.

#### **8) potrzeby interesu publicznego:**

Ustalenia sporządzonego planu realizują potrzeby interesu publicznego poprzez:

a) zagwarantowanie rezerw terenowych pod drogi publiczne (w większości utrzymanie istniejących), ciągi piesze i pieszo - rowerowe, umożliwiając tym samym rozwój istniejących i budowę nowych dróg oraz ciągów pieszych i pieszo - rowerowych, co daje podstawę do dalszej urbanizacji,

b) wyznaczenie ciągów pieszych i pieszo - rowerowych jako dojeżdż do przystanków autobusowych Gronie I i Gronie II,

c) wskazanie ujęć wód podziemnych: „Gronie”, „Sabina” wraz z ich strefami ochronnymi, a także wskazanie ujęcia wody podziemnej „St-1” i ustalenie dla niego strefy ochronnej,

c) wyznaczenie istniejących terenów leśnych, terenów zielonych stanowiących obudowę ekologiczną cieków wodnych, a także wskazanie istniejących wód powierzchniowych,

d) przeznaczenie terenu pod zabudowę usług oświaty,

e) ustalenie strefy ochrony starodrzewu w rejonie ulicy Marii Skłodowskiej Curie.

**9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:**

Obszar objęty projektem planu jest terenem częściowo zurbanizowanym i w części zurbanizowanej uzbrojonym. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zostały określone w § 13. Dotyczą zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzenia w ciepło, gaz, energię elektryczną i ustalają:

- zapewnienie zaopatrzenia w wodę dla pokrycia potrzeb bytowych, użytkowych i przeciwpożarowych z miejskiej sieci wodociągowej oraz dopuszczenie realizacji studni zgodnie z przepisami odrębnymi,

- nakaz odprowadzania ścieków komunalnych, z wyłączeniem wód opadowych i roztopowych, poprzez system zbiorczej kanalizacji sanitarnej i dopuszczenie stosowania szczelnego zbiornika bezodpływowego i przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

- dopuszczenie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych do istniejących cieków powierzchniowych i kanalizacji deszczowej bądź zastosowanie rozwiązań indywidualnych z rozsączeniem wody w gruntach przepuszczalnych w ramach nieruchomości gruntowej, nie naruszając interesów osób trzecich,

- dopuszczenie zastosowania zbiorników retencyjnych do przetrzymywania wód opadowych przed odprowadzeniem do środowiska,

- stosowanie systemów grzewczych opartych o sieć ciepłowniczą,

- dopuszczenie indywidualnych bądź grupowych systemów grzewczych,

- dopuszczenie zaopatrzenia w ciepło poprzez zasilanie gazem, energią elektryczną oraz energią słoneczną,

- zaopatrzenie w gaz w oparciu o istniejącą i rozbudowaną sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z zapotrzebowaniem bądź z indywidualnych zbiorników gazu,

- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej oraz dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii,

- dopuszczenie na słupach oświetleniowych i elementach systemu informacji miejskiej stosowania instalacji wykorzystujących energię promieniowania słonecznego oraz wiatru, do ich bezpośredniego zasilania,

- dopuszczenie wytwarzania energii elektrycznej poprzez systemy fotowoltaiczne,

- dopuszczenie budowy stacji transformatorowych, z zapewnieniem dojazdu z drogi publicznej,

- ustalenie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej w oparciu o istniejącą sieć oraz budowę nowej,

Ponadto w całym obszarze objętym planem dopuszczono lokalizację infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem ochrony gruntów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne, oraz dopuszczono przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko z zakresu infrastruktury technicznej.

**10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:**

Informację o podjęciu przez Radę Miejską Mikołowa uchwały inicjującej procedurę planistyczną Nr XIII/311/2015 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 27 października 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Gronie wraz ze strategiczną oceną oddziaływania na środowisko, podano do publicznej wiadomości w dniu 5 lutego 2016 r. w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Mikołowa, ogłoszenia prasowego zamieszczonego w Dzienniku Zachodnim (dodatku mikołowskim) oraz ogłoszenia w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Mikołowa. Wskazano tam, że wnioski do planu należy składać na piśmie, na adres Urzędu Miasta Mikołowa, ul. Rynek 16 - Referat Zagospodarowania Przestrzennego, ustnie do protokołu, bądź za pomocą środków komunikacji elektronicznej, w terminie do dnia 4 marca 2016 r.

Następnie po przeprowadzeniu procedury opiniowania i uzgadniania, projekt wyłożono do publicznego wglądu. Informację o wyłożeniu podano do publicznej wiadomości w dniu 4 stycznia 2021 r. w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń, informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Mikołowa, a także ogłoszenia prasowego w Gazecie Wyborczej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono w dniach od 12 stycznia do 10 lutego 2022 r. w Biuletynie Informacji Publicznej oraz w siedzibie Urzędu Miasta. W treści ww. ogłoszenia / obwieszczenia wskazano, że uwagi do planu można składać do Burmistrza Mikołowa w terminie do 24 lutego 2022 r. a termin e-dyskusji ustalono na dzień 31 stycznia 2021 r.

Podczas I wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu do jego ustaleń złożone zostały uwagi. W głównej mierze dotyczyły one zaproponowanego w projekcie układu komunikacyjnego oraz zakresu przeznaczeń dla terenu inwestycyjnego w północnej części Groni. Większość z nich została uwzględniona w całości lub w części. Po wprowadzeniu do projektu zmian wynikających z ich rozpatrzenia projekt przekazano ponownie do opiniowania i uzgodnień w niezbędnym zakresie, a następnie projekt planu po raz drugi wyłożono do publicznego wglądu.

Informację o II wyłożeniu podano do publicznej wiadomości w dniu 12 lipca 2022 r. w formie: obwieszczenia umieszczonego na tablicy ogłoszeń, informacji w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na stronie internetowej Urzędu Miasta Mikołowa, a także ogłoszenia prasowego w Gazecie Wyborczej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono w dniach od 20 lipca do 19 sierpnia 2022 r. w siedzibie Urzędu Miasta oraz w Biuletynie Informacji Publicznej. W treści ww. ogłoszenia / obwieszczenia wskazano, że uwagi do planu można składać do Burmistrza Mikołowa w terminie do dnia 2 września 2022 r. a termin e-dyskusji ustalono na dzień 2 sierpnia 2022 r.

Do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu po raz drugi, także zostały złożone uwagi. Uwagi nieuwzględnione oraz nieuwzględnione w części wskazano w załączniku do niniejszej uchwały, natomiast uwagi uwzględnione mają swoje odzwierciedlenie w projekcie planu.

#### **11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych:**

Procedurę planistyczną prowadzono zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Równoległe prowadzono procedurę strategicznej oceny oddziaływania na środowisko sporządzanego projektu planu na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Prowadzone procedury zachowały wymagane przepisami prawa terminy i okresy, a także formy informowania społeczeństwa oraz organów uzgadniających i opiniujących. Dokumentacja prac planistycznych, poświadczająca wykonywanie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest opracowywana stosownie do wymogów Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26.08.2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

**12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności:**

Możliwość i warunki prowadzenia właściwej gospodarki z zakresu zaopatrzenia w wodę zapewniają ustalenia zawarte w § 13 ust. 3 planu oraz dopuszczenia w przeznaczeniu każdego terenu w obszarze objętym planem lokalizacji infrastruktury technicznej. Istniejąca sieć wodociągowa zapewnia zaopatrzenie w wodę, ponadto przebieg w obszarze planu wodociągów o dużych średnicach, pozwala na rozbudowę zgodnie z rosnącym zapotrzebowaniem.

**Ad. Art.1 ust. 3:**

Ustalając przeznaczenie terenu oraz określając sposoby zagospodarowania i korzystania z terenu, sporządzający plan kierował się dążeniem zarówno do zapewnienia interesu publicznego jak i prywatnego: kreowania ładu przestrzennego, minimalizowania konfliktów funkcjonalno – przestrzennych, zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów i spełnienia wymogów ochrony środowiska, przy możliwie minimalnej ingerencji w interes prywatny.

**Ad. Art. 1 ust. 4 - (oszczędne i racjonalne gospodarowanie przestrzenią):**

**- kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego:**

Skala obszarów wyznaczonych pod zabudowę w projekcie planu wynika z istnienia terenów przeznaczonych pod zabudowę w obecnym planie oraz przeznaczenia kolejnych w wyniku uwzględnienia wniosków mieszkańców.

Istniejący układ drogowy na obszarze „Gronie” który składa się głównie z adaptowanych wielu równoległych do siebie, niewiele poszerzonych międz śródpolnych w kierunku: W-E, bez żadnych elementów do nich prostopadłych już obecnie jest dysfunkcyjny i wadliwy. Wraz z dynamicznie postępującą urbanizacją narasta obciążenie ruchem istniejących ulic, które pełnią funkcje nawet dróg zbiorczych, posiadając parametry dróg dojazdowych, a najczęściej wewnętrznych.

Projekt planu utrzymuje przebiegi szeregu dróg poprzecznych, urealniając ich możliwe do przeprowadzenia szerokości w liniach rozgraniczających, ale głównym, porządkującym elementem układu drogowego w obszarze „Gronie” jest poprowadzona droga klasy lokalnej biegnąca od strony obszaru Gniotka tunelem, pod ulicą Krakowską w kierunku południowym, w stronę stawów „Kaśka”. Droga ta następnie skręca na zachód aż do przecięcia się z ulicą Pszczyńską. Jej zadaniem jest spięcie, odciążenie i udrożnienie istniejącego układu szeregu poprzecznych dróg. W planie wprowadzono również dojazdową drogę poprzeczną wzdłuż drogi wojewódzkiej 928 z uwagi na projektowaną redukcję skrzyżowań tej drogi z istniejącymi licznymi uliczkami Groni.

Ze względu na rozległość urbanizującego się obszaru oraz deficyt przestrzeni publicznych dróg, wyprzedzające planowanie, układu dróg lokalnych, dojazdowych a także dróg wewnętrznych jest niezbędne - warunkuje bowiem możliwość dalszej urbanizacji, prawidłowe funkcjonowanie układu drogowego oraz możliwość rozwinięcia komunikacji publicznej w dzielnicy.

**- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;**

Obecny układ i parametry techniczne ulic w obszarze Gronie wyklucza ją z obsługi transportem publicznym, choć rozległość dzielnicy predestynowałaby jej obszar do uwzględnienia takiej obsługi. Ponadto w nowych planie poza ustaleniami planu z 2005 r. – na wnioski mieszkańców - przeznaczono do urbanizacji nowe tereny. Niezbędne zatem było wytworzenie nowych ulic zbiorczych i lokalnych o parametrach właściwych dla przeprowadzenia zbiorczej komunikacji publicznej.

**- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez:**

Niestety obecnie ulice w obszarze Gronie nie posiadają ani chodników, ani dróg rowerowych. Dlatego w projekcie planu, tam gdzie jest to możliwe, nadano ulicom parametry pozwalające na realizację chodników, a wzdłuż części dróg również dróg rowerowych, będących fragmentem systemu dróg rowerowych na terenie całego miasta.

**- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy, na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. , poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy:**

Kształtowanie obszarów do urbanizacji i terenów otwartych, ich lokalizacja i wzajemne proporcje wynikają ze stanu istniejącego zainwestowania oraz kontynuacji zapisów planu z 2005 r. Starano się stworzyć warunki dla wykształcenia zwartej struktury przestrzennej uzupełniając siatkę dróg istniejących o nowe, porządkujące elementy komunikacji na różnym poziomie hierarchii. Równocześnie ochroniono tereny otwarte, które tworzą zwarte obszary dookoła stawów i terenów zielonych.

**II. Zgodność z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (o której mowa w art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r.)**

Zmiana planu miejscowego została spowodowana potrzebą realizacji części wniosków złożonych przez mieszkańców o zmianę zapisów planu. Rada Miejska Mikołowa uchwaliła „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa”, uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14 grudnia 1999 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/766/2013 z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr XXXVII/721/2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą Nr XLII/774/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 r., zwane dalej "Studium...". "Studium..." jest aktualne i umożliwia prowadzenie polityki przestrzennej, co zostało stwierdzone uchwałą Nr XXXVI/706/2017 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 21 listopada 2017 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Mikołowa. Dokument ten wskazuje na możliwość podejmowania zmian obowiązujących miejscowych planów w związku ze złożonymi wnioskami mieszkańców. Sporządzany projekt planu realizuje ustalenia przyjęte w aktualnym dokumencie strategicznym spełniając warunek jego zgodności, zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

### **III. Wpływ na finanse publiczne**

Zgodnie z „Prognozą skutków finansowych” opracowaną na potrzeby projektu planu, uchwalenie planu może podnieść wpływy do budżetu gminy z tytułu renty planistycznej i podatków od nieruchomości oraz spowodować wydatki m. in. związane z inwestycjami infrastrukturalnymi, w tym z zakresu dróg publicznych, a także wydatki związane z wykupami nieruchomości.

Nakłady na realizację nowej infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnej, są znaczące, ale należy podkreślić, że znacząca część dróg, których przebieg został wskazany w projekcie planu zostało przeniesionych z planu obowiązującego uchwalonego Uchwałą Nr XXXI/464/2005 Rady Miejskiej w Mikołowie z dnia 22.02.2005 r w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentu miasta Mikołowa.

Wpływy do budżetu miasta wynikające z uchwalenia planu związane są z wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę. Na tych terenach planowany jest wzrost podatku od

nieruchomości, a w przypadku sprzedaży w ciągu 5 lat od uchwalenia planu, pobrania jednorazowej opłaty planistycznej z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Rozwiązania planu nie naruszają ustaleń „Studium...”, przyjętego uchwałą Nr XX/247/99 Rady Miejskiej Mikołowa z dnia 14 grudnia 1999 r. ze zmianami przyjętymi uchwałą Nr XXXIII/766/2013 z dnia 27 sierpnia 2013 r., uchwałą Nr XXXVII/721/2017 z dnia 19 grudnia 2017 r. oraz uchwałą Nr XLII/774/2018 z dnia 24 kwietnia 2018 r.