

**PODSUMOWANIE STRATEGICZNEJ OCENY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO ZMIANY  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY CZECHOWICE-  
DZIEDZICE DLA OKREŚLONYCH TERENÓW W REJONIE CZECHOWICE GÓRNE PO ZACHODNIEJ  
STRONIE DK1 – ETAP 1, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XXXII/387/21 RADY MIEJSKIEJ  
W CZECHOWICACH-DZIEDZICACH Z DNIA 26 STYCZNIA 2021 R.**

Podstawa Prawna

Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.), w szczególności Art. 55, ust. 3, który określa zakres podsumowania.

**1. USTALENIA ZAWARTE W PROGNOZIE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO**

Projekt planu obejmował pierwotnie 5 niewielkich oddzielnych fragmentów miasta graniczących z drogą DK1 po jej zachodniej stronie o powierzchni łącznej około 71,7 ha i procedowany był zgodnie z uchwałą Nr XLIV/475/18 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 25 stycznia 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Czechowice-Dziedzice dla określonych terenów w rejonie Czechowice Górne po zachodniej stronie DK1. Projekt mpzp został sporządzony w Pracowni Urbanistycznej w Rybniku w maju 2018 r., a następnie zmieniony w listopadzie 2018 r. Na etapie przedstawienia planu do uchwalenia, między innymi na skutek protestów okolicznych mieszkańców oraz licznych uwagach, Rada Miejska, na sesji w dniu 29.01.2019 r. (sesja Nr VI/19 Rady Miejskiej) przegłosowała wniosek o podziale obszaru objętego planem na trzy etapy: 1, 2 i 3 (jako odrębne projekty planów) i przekazała je do dalszego procedowania. Prognoza dotyczyła etapu nr 1, który obejmuje dwa tereny. Pierwszy teren obejmuje obszar w rejonie ul. Kopernika, drugi w rejonie ul. Lipowskiej, Beskidzkiej i ul. Świerkowskiej o łącznej powierzchni około 22 ha. W poprzednim opracowaniu tereny te miały numer 3 i 5.

Projekt planu sporządzony jest zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice przyjętym uchwałą Nr XXXIV/379/17 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 30 maja 2017 r. (zwane dalej studium). Na obszarze objętym planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Czechowice-Dziedzice położonego w rejonie Osiedla „Czechowice Górne” uchwalony uchwałą Nr XV/114/15 Rady Miejskiej w Czechowicach-Dziedzicach z dnia 27 października 2015 r. Rada Miejska w Czechowicach-Dziedzicach, podjęła uchwałę o zmianie w/w planu w fragmentach z uwagi na poszerzenie (zgodnie z kierunkami ustalonymi w studium) terenów przemysłowo-usługowych. Poszerzenie tych terenów podyktowane jest dużym zainteresowaniem inwestorów terenami niezabudowanymi (rolnymi, nieurządzonymi, itp.) przylegającymi do DK1, które można wykorzystać pod różnego rodzaju inwestycje. Główne zmiany w projekcie planu, w stosunku do aktualnie obowiązującego planu miejscowego to:

1) tereny o symbolach A na rysunku planu Nr 1:

- umożliwienie na terenie o symbolu A2KDL realizacji bezkolizyjnego przejścia dla pieszych,
- usunięcie drogi publicznej klasy „lokalna” (teren o symbolu 1KDL2) biegnącej od ulicy Kopernika wzdłuż DK1 do ulicy Mazańcowickiej i zamiana przeznaczenia tego terenu na tereny zabudowy usługowej (U),
- wyznaczenie publicznego ciągu pieszo-jezdnego (teren o symbolu A1KDX - ulica Szuwary) kosztem terenu zabudowy usługowej (U8),
- wyznaczenie pasa zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym (symbol terenu A1ZŁ) po wschodniej granicy potoku czechowickiego oraz stawów.

b) tereny o symbolach B na rysunku planu Nr 2:

- wyznaczenie nowej drogi publicznej klasy „lokalna” (teren o symbolu B1KDL) biegnącej od ulicy Lipowskiej w kierunku północno-zachodnim kosztem terenu przemysłowo-usługowego (PU, H13),
- zmiana przebiegu ulicy Lipowskiej,
- wyznaczenie terenu zieleni izolacyjnej (symbol B1ZI), na którym realizowana będzie zieleń izolacyjna wysoka stanowiąca pas o szerokości 15,0 m oddzielający zabudowę mieszkaniową od zabudowy produkcyjno-usługowej,

Zmieniono również wartości następujących wskaźników urbanistycznych w stosunku do aktualnie obowiązującego planu:

- dla terenów o symbolach PU zwiększono wysokość budynków z 12,0 m do 13,5 m,
- dla terenów o symbolach U zmniejszono wysokość budynków z 12,0 m do 10,0 m,
- dla terenów o symbolach U i PU zmniejszono wysokość budowli z 30,0 m do 20,0 m,

W/w zmiany przeznaczeń terenów dokonano w taki sposób, aby nie obniżać wartości nieruchomości nadanych przez aktualnie obowiązujący plan. Jest to przeciwdziałanie ewentualnym roszczeniom finansowym właścicieli nieruchomości na podstawie art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Analizowany plan wskazuje rozległe tereny usługowe i przemysłowo-usługowe na terenach gruntów ornych. Doliny cieków pozostawia się wolne od zabudowy, co należy potraktować jako działanie pozytywne przeciwdziałające procesom urbanizacyjnym. Spośród uwarunkowań środowiska na analizowanym terenie nie występują złoża kopalin, obszary i tereny górnicze oraz zjawiska osuwiskowe. Nie występują tu formy ochrony przyrody, wskazywano jedynie stanowiska archeologiczne. Projektowana zmiana planu spowoduje znaczące zmiany zagospodarowania i całe obszary zmienią swój charakter w kierunku zurbanizowanych terenów zabudowy przemysłowo-usługowej, tego typu tereny są bardzo częste przy DK1 na trasie pomiędzy Pszczyną, a Bielskiem-Białym. Obecnie w wielu miejscach wzdłuż tej trasy trwa budowa takich terenów. Wszystkie tereny wskazywane do urbanizacji były już w podobny sposób wskazywane w mpzp z 2015 r., a zmiana planu związana jest jedynie z dokonaniem korekt umożliwiających racjonalne wykorzystanie terenów zgodnie z potrzebami inwestorów i właścicieli. Jedynym elementem pozytywnym tej zmiany jest pozostawienie dolin cieków w stanie obecnym. Na skutek uwag okolicznych mieszkańców wprowadzono również ograniczenia w zakresie możliwości realizacji niektórych przedsięwzięć na terenach objętych projektem mpzp celem ograniczenia negatywnego oddziaływania.

Na terenie nr 1 wskazuje się tereny usług po obu stronach ul. Kopernika. Po stronie południowo-wschodniej ul. Kopernika znajduje się teren częściowo zagospodarowany, zaś po stronie północno-zachodniej teren łąki i teren zadrzewień. Projekt planu nie wprowadza tu nowych dróg za wyjątkiem niewielkiej bocznej do ul. Kopernika drogi A2KDL, która biegnie równoległe do trasy DK1.

Na terenie nr 2 analizowany plan wskazuje rozległe tereny usługowe i przemysłowo-usługowe na terenach gruntów ornych. Tereny przemysłowo-usługowe wskazuje się w części północnej i centralnej oraz na południe od ulicy Świerkowskiej (na południe od istniejącego obiektu). Nowe tereny usługowe wskazuje się w południowo-zachodniej części terenu. Z dróg jako nowe można uznać przeprowadzenie połączenia nowo powstałej drogi wlotowej (ul. Beskidzka) do DK1 z ul. Lipowską. W planie jest to teren B1KDL i B4KDD. Doliny cieków pozostawia się wolne od zabudowy, co należy potraktować jako działanie pozytywne przeciwdziałające procesom urbanizacyjnym. Spośród uwarunkowań środowiska na analizowanych terenach nie występują złoża kopalin, obszary i tereny górnicze oraz zjawiska osuwiskowe. Nie występują tu formy ochrony przyrody, wskazywano jedynie stanowiska archeologiczne. Projektowana zmiana planu spowoduje znaczące zmiany zagospodarowania i całe obszary zmienią swój charakter w kierunku zurbanizowanych terenów zabudowy przemysłowo-usługowej, tego typu tereny są

bardzo częste przy DK1 na trasie pomiędzy Pszczyną, a Bielskiem-Białym. Obecnie w wielu miejscach wzdłuż tej trasy trwa budowa takich terenów. Wszystkie tereny wskazywane do urbanizacji były już w podobny sposób wskazywane w mpzp z 2015 r., a zmiana planu związana jest jedynie z dokonaniem korekt umożliwiających racjonalne wykorzystanie terenów zgodnie z potrzebami inwestorów i właścicieli. Jedynym elementem pozytywnym tej zmiany jest pozostawienie dolin cieków w stanie obecnym. Na skutek uwag okolicznych mieszkańców (dotyczyły one głównie terenu dla którego opracowano osobny plan na północ od terenu nr 2) wprowadzono również ograniczenia w zakresie możliwości realizacji niektórych przedsięwzięć na terenach objętych projektem mpzp celem ograniczenia negatywnego oddziaływania.

Projektem planu objęto dwa tereny położone w południowej części miasta, po zachodniej stronie DK1. Tereny te nie są ze sobą wzajemnie powiązane. Ich charakterystykę i położenie zostało opisane w rozdziale 1.4 w tabeli 1 oraz ich lokalizację pokazano na mapie nr 1. Na powierzchni analizowanych terenów występują pokrywy lessów deponowanych tu w okresie Zlodowacenia Północnopolskiego. W dolinkach cieków na pokrywach lessowych występują holocenijskie namuły. Na analizowanych obszarach nie znajdują się jakiegokolwiek cieki powierzchniowe, które posiadają hydronimy.

Na terenie nr 1 brak jest jakichkolwiek cieków. Tuż poza północno-zachodnią granicą tego terenu w niewielkiej dolince przepływa Dopływ z Czechowic. Poza południową granicą obszaru nr 1 znajduje się również niewielki staw hodowlany o powierzchni ok. 0,13 ha, jest on otoczony płotem. Poza granicą północną, w dolinie Dopływu z Czechowic znajduje się kolejny staw o powierzchni ok. 0,07 ha. Na obszarze nr 2 przepływają dwa cieki bez nazwy, które stanowią dopływ Świerkówki, która przepływa tuż poza północną granicą opracowania. Dwa cieki bez nazwy płyną w zalesionych dolinach, jedna znajduje się w centralnej części obszaru, druga w południowej. Poza północną i północno-zachodnią częścią obszaru, na terenach leśnych płynie Świerkówka, ulokowano na niej kilka niewielkich stawów. Również poza południową granicą obszaru znajduje się niewielki staw o powierzchni ok. 0,5 ha. Analizowane tereny położone są bardzo podobnie pod względem geomorfologicznym, znajdują się bowiem na wysoczynach lessowych, pośród których wypreparowane są dość głębokie jary wykorzystywane przez lokalne cieki.

Teren nr 1 położony jest na wysokości ok. 280 m n.p.m. Powierzchnia opada w kierunku zachodnim do doliny Dopływu z Czechowic.

Teren nr 2 usytuowany jest na wyniesieniu o ekspozycji północno-wschodniej. Najwyżej położona jest część południowo-wschodnia, rzędne wynoszą tu ok. 309 m n.p.m., najniższej zaś część północno-wschodnia (rejon ujścia Świerkówki pod DK1), gdzie rzędne wynoszą ok. 290 m n.p.m. Cały teren charakteryzuje się falistym ukształtowaniem terenu z wyraźnym obniżeniem doliny cieku bez nazwy w części centralnej. Powierzchnia opada również w kierunku południowym do dolinki cieku bez nazwy. W części południowej wypreparowane są tu dwa parowy, które wykorzystywane są przez niewielkie lokalne cieki.

Na terenie nr 2 w ostatnich latach powstało kilka zakładów oraz nowy ciąg drogowy, co spowodowało zmianę morfologii terenu. Z bazy danych SOPO oraz ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice wynika, że na obu analizowanych obszarach nie występują osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. Na analizowanych terenach występują głównie gleby bielicowe i pseudobielicowe, zajmują one rozległe powierzchnie pokrywające wierzchowinę lessowa. Mniejsze pokrycie mają gleby brunatne i gleby brunatne wylugowane. Na niewielkich powierzchniach mogą występować również gleby w typie czarnych ziem zdegradowanych i gleb szarych. Spośród kompleksów rolniczej przydatności gleb zdecydowanie dominuje kompleks pszenny dobry, pojawiają się również płyty kompleksu zbożowo-pastewnego mocnego. W dolinach cieków, występują użytki zielone średnie. Według mapy ewidencyjnej występują tu grunty orne dobrych klas IIIa i IIIb oraz klas IVa i IVb, w zdecydowanej większości pozostają one w użytkowaniu rolniczym. W części północnej na terenie nr 2 występują wielkopowierzchniowe grunty orne tworzące rozległe pola. Na terenie nr 1 znajduje się tylko niewielkie pastwisko. Na analizowanych

obszarach nie występują jakiegokolwiek udokumentowane złoża kopalin, obszary i tereny górnicze. Na terenie nr 1 w części położonej na wschód od ul. Kopernika znajdują się zabudowania oraz przydomowe place. W części położonej na zachód od ul. Kopernika znajduje się pastwisko porośnięte pospolitymi gatunkami traw, w chwili prowadzenia obserwacji prowadzony był tu wypas owiec. W części północno-zachodniej znajdują się zadrzewienia o charakterze ruderalnym, w drzewostanie występują kasztanowce, klony i brzozy. Położona poza zachodnią granicą opracowania dolina Dopływu Z Czechowic ma charakter łąkowy i duże walory przyrodnicze. Na terenie nr 2, w części północnej dominują wielkopowierzchniowe grunty orne, w ostatnim czasie powstał tu ciąg dróg. W części południowej znajduje się kilka zakładów i obiektów usługowych (m.in. salon i komis samochodowy). Najciekawszym elementem przyrodniczym jest tu zalesiona dolina cieków bez nazwy w części centralnej i druga w części południowej. Dodatkowo do tej doliny dochodzi jeszcze ciąg zadrzewień olchowych. Wszystkie te trzy pasma zadrzewień mają charakter łąkowo-łąkowy, w dnach doliny są podmokłe, wszystkie charakteryzują się dużymi walorami przyrodniczymi.

Na terenach nr 1 brak jest szczególnie wartościowych elementów przyrodniczych, natomiast na terenie nr 2 dużą wartość posiadają doliny cieków porośnięte roślinnością łąkową i łąkową. Na obu analizowanych terenach ani w ich pobliżu nie występują żadne formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 1 - 9 ustawy z dnia 16 kwietnia o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 55 ze zm.). Tereny dolin cieków na obszarze nr 2 z powodzeniem mogłyby pełnić funkcję użytków ekologicznych lub zespołów przyrodniczo-krajobrazowych. Doliny cieków położone poza zachodnimi granicami terenów nr 1 (dolina Dopływu z Czechowic) oraz dolina leśna na północ od terenu nr 2 (dolina Świerkówki) również winny zostać objęte ochroną prawną jako wartościowe pozostałości siedlisk łąkowych i łąkowych. Na terenie nr 2 dominuje krajobraz rolniczy wielkopowierzchniowych upraw polowych. Zwykle tego typu tereny nie posiadają dużych wartości krajobrazowych, jednak w tym przypadku pozytywnym elementem jest faliste ukształtowanie terenu, które sprzyja powstawaniu otwartych krajobrazowych oraz zadrzewione dolinki cieków stanowiące ciekawe domknięcie krajobrazowe. W dolinkach na obszarze nr 2 występuje półnaturalny krajobraz dolin rzecznych cechujący się dużymi walorami krajobrazowymi. Na obszarze nr 1 brak jest pozytywnych cech krajobrazu, znajdują się tu tereny zabudowane i place, a dolina znajdująca się poza zachodnią granicą opracowania przysłonięta jest nieciekawymi zadrzewieniami. Negatywnym elementem krajobrazu jest natomiast droga krajowa nr 1 oraz powstające wzdłuż niej zakłady przemysłowe i usługowe oraz wszechobecne reklamy, w tym i ogromne wielkogabarytowe billboardy. Zabudowa usługowo-przemysłowa powstała w ostatnich latach na obszarze nr 2, a obecnie rozbudowywana jest na północ od analizowanego obszaru. Zabudowa ta w ogóle nie koresponduje z istniejącym tu krajobrazem rolniczym i posiada zdecydowanie negatywne cechy. Dopiero w sytuacji, gdy zabudowa ta zaczyna przeważać (np. okolica DK1 bliżej Bielska-Białej) przestaje być widoczny naturalny kontekst, co powoduje, że ocena nowopowstałej zabudowy przestaje być znacząco negatywna. Na terenach objętych planem nie występują zabytki ujęte w Rejestrze Zabytków Województwa Śląskiego, ani w Gminnej Ewidencji Zabytków, znajduje się tu natomiast stanowisko archeologiczne.

W wyniku powstania nowych terenów zurbanizowanych może wystąpić wpływ na wody powierzchniowe i podziemne, projekt planu wprowadza jednak odpowiednie zapisy dotyczące odprowadzania ścieków. Gleby oraz rolnicza przestrzeń produkcyjna na terenach objętym zmianą zostaną przekształcone i zdegradowane na skutek urbanizacji. Na terenach planowanym pod zabudowę istniejące środowisko ulegnie całkowitej degradacji i zostanie przekształcone w kierunku zieleni towarzyszącej zabudowie na obszarach przestrzeni biologicznie czynnej. Całość analizowanych terenów zmieni swój charakter i przekształci się w tereny o charakterze zurbanizowanym, głównie jako obszary przemysłowo-usługowe. Doliny cieków pozostawiono wolne od zabudowy jako przeciwdziałanie procesom urbanizacyjnym, ale ich stan zachowania po wprowadzeniu rozległej urbanizacji może ulec pogorszeniu.

Wzrost stopnia urbanizacji może nieznacznie wpłynąć na jakość powietrza atmosferycznego na skutek niskiej emisji. Nie przewiduje się znaczącego pogorszenia jakości klimatu akustycznego. Prowadzenie działalności na terenach o funkcjach przemysłowo-usługowych nie powinno powodować przekroczenia

standardów jakości środowiska, o czym wyraźnie mówi art. 144 ust. 1 ustawy Prawo ochrony środowiska. W dalszej części w ust. 2 tego artykułu jest wyraźny nakaz dotyczący ewentualnego oddziaływania na środowisko i tereny sąsiednie, tj. eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisje hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny. Projekt planu nie wprowadza funkcji, które mogłyby potencjalnie transgranicznie oddziaływać na środowisko.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zaproponowano szereg rozwiązań mających na celu zapobieganie i ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko. Na etapie oceny projektu planu nie wprowadzono konkretnych rozwiązań mających na celu analizę skutków realizacji oraz częstotliwości jej przeprowadzania, nie ustalono również prac kompensacyjnych, gdyż ustawodawca nie przewiduje wprowadzenia takich rozwiązań w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na skutek uwag okolicznych mieszkańców wprowadzono również ograniczenia w zakresie możliwości realizacji niektórych przedsięwzięć na terenach objętych projektem mpzp celem ograniczenia negatywnego oddziaływania

Projekt planu nie wprowadza funkcji, które mogłyby wpłynąć na cele, przedmiot ochrony oraz integralność jakiegokolwiek obszaru Natura 2000 w związku z czym nie ma potrzeby wprowadzenia rozwiązań alternatywnych.

## 2. OPINIE WŁAŚCIWYCH ORGANÓW

Właściwymi organami, zgodnie z Art. 57 i Art. 58 ustawy są:

- 1) Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
- 2) Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny

W piśmie znak UA.6721.1.2018 z dn. 11 lipca 2018 r. wystąpiono o zaopiniowanie projektu do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie pismem bez uwag znak WOOŚ.410.343.2018.AB z dnia 9 sierpnia 2018 r.

Ponownie wystąpiono do RDOŚ o opinię projektu dla etapu 1 pismem UA.6721.1.2018 z dnia 23 marca 2020 r. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie pismem znak WOOŚ.410.101.2020.AB z dnia 3 kwietnia 2020 r.

W piśmie znak UA.6721.1.2018 z dn. 11 lipca 2018 r. wystąpiono o zaopiniowanie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Bielsku-Białej. Projekt planu został zaopiniowany pozytywnie pismem znak ONS-ZNS/522/39/S/12P/2018 z dnia 1 sierpnia 2018 r. bez uwag.

## 3. ZGŁOSZONE UWAGI I WNIOSKI

Spółeczeństwo uzyskało możliwość zapoznania się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice. Udział społeczeństwa w opracowywaniu dokumentu został zapewniony zgodnie z obowiązującymi przepisami. Przebieg postępowania przedstawiono w tabeli.

**Tabela 1**

Etap	Sposób zawiadomienia	Ilość wniosków uwzględnionych/nieuwzględnionych	Ilość uwag uwzględnionych/nieuwzględnionych	Podstawa prawna
<b>Obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i o przeprowadzaniu strategicznej oceny</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ogłoszenie w gazecie: Gazeta Czechowicka z 9 lutego 2018 r.</li> <li>• ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach</li> <li>• ogłoszenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach</li> </ul>	1/0		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ustawa z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie</li> </ul>

oddziaływania na środowisko	W ogłoszeniach termin składania wniosków został określony na 7 marca 2018 r.			środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 283 ze zm.)
<b>Obwieszczenie o wyłożeniu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i zbieraniu uwag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ogłoszenie w gazecie: Gazeta Czechowicka z 16 listopada 2018 r.</li> <li>• ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach</li> <li>• ogłoszenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach</li> </ul> <p>W ogłoszeniach termin wyłożenia do publicznego wglądu określono od 26 listopada 2018 r. do 27 grudnia 2018 r. Termin składania uwag został określony na 11 stycznia 2019 r.</p> <p>Publiczną dyskusję zaplanowano na 13 grudnia 2018 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach na godz. 15:00</p>		2/18	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ustawa z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 293 ze zm.)</li> </ul>
<b>Obwieszczenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu, dyskusji publicznej i zbieraniu uwag</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• ogłoszenie w gazecie: Gazeta Czechowicka z 28 sierpnia 2020 r.</li> <li>• ogłoszenie na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach</li> <li>• ogłoszenie na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach</li> </ul> <p>W ogłoszeniach termin wyłożenia do publicznego wglądu określono od 31 sierpnia 2020 r. do 28 września 2020 r. Termin składania uwag został określony na 12 października 2020 r.</p> <p>Publiczną dyskusję zaplanowano na 10 września 2020 w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach na godz. 14:00</p>		1/2	

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynął jeden wniosek, który dotyczył zasadności przystąpienia do sporządzania mpzp. W treści wniosku zwrócono się o:

- Przedłożenie do wglądu analizy zasadności do sporządzania mpzp,
- Przedłożenia do wglądu przewidywanych rozwiązań planu w odniesieniu do ustaleń obowiązującego suikzp,
- Wskazanie powodu kolejnej aktualizacji obowiązującego mpzp,
- Wskazanie powodu dokonywania aktualizacji mpzp wybiórczo,
- Udostępnienie informacji o stanie środowiska w formie drukowanej lub elektronicznej;

Wniosek uwzględniono poprzez następujące odpowiedzi:

- Uzasadnienie do projektu mpzp przedstawione zostanie do publicznego wglądu, zgodnie z obowiązującą procedurą. W uzasadnieniu tym, między innymi wyjaśniona zostanie potrzeba sporządzania projektu mpzp;
- Przewidywane rozwiązania projektu mpzp nie będą naruszały ustaleń obowiązującego suikzp;
- Powodem przystąpienia do sporządzania projektu mpzp było urealnienie się potrzeb inwestycyjnych w obszarze objętym mpzp, które zostały uwzględnione na etapie sporządzania aktualnie obowiązującego suikzp;
- Opracowanie projektu mpzp ograniczono do obszarów, na których generalnie zmieniono rozwiązania suikzp;
- Informacja o środowisku na obszarze objętym mpzp sporządzona będzie w prognozie oddziaływania na środowisko, która zgodnie z prawem wyłożona zostanie do publicznego wglądu wraz z projektem mpzp;

Dyskusja publiczna odbyła się 13 grudnia 2018 r. w siedzibie Urzędu Miejskiego w Czechowicach-Dziedzicach, w dyskusji uczestniczyło osiemnaście osób. Dyskusja dotyczyła zapisanych w projekcie planu przeznaczeń terenów, a w szczególności zmiany terenów oznaczonych symbolem U na PU. Dyskusja dotyczyła również wątpliwości w sprawie informowania o prowadzonej

procedurze zmiany mpzp. Część osób podkreślała, że nie miała żadnej wiedzy na temat prowadzonych zmian, zwracano również uwagę na problem z odszukaniem informacji na stronach urzędu. Podnoszono problemy zieleni izolacyjnej oraz planowanej sieci drogowej.

Po wyłożeniu do publicznego wglądu wpłynęło 20 uwag, z czego część stanowiły uwagi zbiorowe. Generalnie mieszkańcy nie zgadzali się na lokalizowanie terenów uciążliwych oraz wnioskowali o wprowadzenie różnego typu działań minimalizujących szkodliwe oddziaływanie.

Ponieważ projekt planu wywołał duże emocje, Rada Miejska, biorąc pod uwagę szczegółowe prośby i żądania dotyczące zmian w projekcie planu zawarte w treści uwag, przegłosowała wniosek o podziale obszaru objętego planem na trzy odrębne projekty planów, odstępując od głosowania nad uwagami nieuwzględnionymi przez Burmistrza Miasta i przekazała projekty planów do dalszego procedowania. Od tego momentu procedowane są oddzielnie trzy odrębne projekty planów. Niniejsze podsumowanie dotyczy jednego etapu określonego jako etap 1. Po podziale projektu planu na trzy etapy postanowiono ponownie zebrać wnioski, ale tym razem poza procedurą mpzp. Na etapie składania wniosków poza procedurą dotyczącą etapu 1 złożono 2 wnioski. Wnioski dotyczyły głównie wskaźników urbanistycznych oraz zasad zagospodarowania poszczególnych terenów. Osoby składające wniosek wносиły o przywrócenie zapisów zbliżonych do obowiązującego planu miejscowego oraz o wyznaczenie terenów zieleni izolacyjnej pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową a terenami pod zabudowę produkcyjno-usługową.

W wyniku podziału projektu planu na trzy etapy oraz ponowne zbieranie wniosków (poza procedurą) uwagi złożone podczas wyłożenia potraktowano jako bezprzedmiotowe. Szczegółowe omówienie uwag oraz ich sposób uwzględnienia zawiera tabela 2 – załącznik do niniejszego podsumowania.

W dyskusji dotyczącej pierwszego etapu uczestniczyło pięć osób. W dyskusji omówiono główne założenia projektu planu, porównano projekt planu z obecnie obowiązującym planem miejscowym w zakresie przeznaczeń terenów i wskaźników urbanistycznych. Szczególną uwagę zwrócono na zapisy dotyczące zasad ochrony środowiska.

Spółceństwu zapewniono udział w całości postępowania zgodny z przepisami, zapewniający możliwość decydowania o polityce przestrzennej gminy.

#### **4. WYNIKI POSTĘPOWANIA DOTYCZĄCEGO TRANSGRANICZNEGO ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO, JEŻELI ZOSTAŁO PRZEPROWADZONE**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wprowadza funkcji, które mogłyby potencjalnie transgranicznie oddziaływać na środowisko, w związku z czym nie było potrzeby przeprowadzenia postępowania dotyczącego transgranicznego oddziaływania na środowisko.

#### **5. PROPOZYCJE DOTYCZĄCE METOD I CZĘSTOTLIWOŚCI PRZEPROWADZANIA MONITORINGU SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU**

Zakres planu określony w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2020 r., poz. 293) oraz w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) nie przewiduje możliwości określenia monitoringu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie skutki realizacji postanowień planu będą podlegały bieżącemu monitoringowi odpowiednich służb ochrony środowiska, służb ochrony przyrody, organów administracji oraz organizacji ekologicznych. Bardzo ważna jest również postawa obywateli, którzy powinni reagować natychmiastową interwencją w przypadku stwierdzenia wystąpienia uciążliwości.

**Załącznik 1 TABELA 2 - WYKAZ UWAG**  
**WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**CZĘŚCI OBSZARU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE DLA OKREŚLONYCH TERENÓW W REJONIE CZECHOWICE GÓRNE PO ZACHODNIEJ STRONIE DK1**

(wyłożenie do publicznego wglądu od 26 listopada 2018 r. do 27 grudnia 2018 r., zbieranie uwag do 11 stycznia 2019 r.)

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
I WYŁOŻENIE od 26.11.2018 r. do 27.12.2018 r., zbieranie uwag do 11.01.2019 r.								
1	3	07.01.2019	<p>Składający uwagę wnosi o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wyznaczenie drogi o symbolu KDW o szerokości 6,0 m pomiędzy działkami 1042/5, 1036/9 a działkami 1036/18, 1039/4, 1040/6.</li> <li>2. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od w/w drogi o symbolu KDW.</li> <li>3. Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej B3PU o szerokości 15,0 m oddzielającego zabudowę mieszkaniową od terenu o symbolu B1PU tj. od strony ul. Płaskiej i działek o nr 1036/9, 1036/20, 1036/2.</li> <li>4. W związku z pkt 3 wyznaczenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu.</li> <li>5. Zachowanie dla terenu o symbolu B1PU wielkości wskaźników urbanistycznych na tym samym poziomie, jak w obecnie obowiązującym planie tj. maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, maksymalna powierzchnia zabudowy 60 %, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20 %.</li> <li>6. Ograniczenie przeznaczenia terenu o objekty obsługi pojazdów samochodowych.</li> <li>7. Zachowanie drogi na działce 4641/7 na wysokości działek 1035; 1042/1; 1036/13 jako alternatywny dojazd do w/w działek.</li> </ol>	Teren B1PU i B1ZŁ	B1PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych B1ZŁ - tereny zieleni nieurządzonej			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</li> </ul>
2	4	10.01.2019	<p>Składający uwagę wnosi o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Wyznaczenie drogi o symbolu KDW o szerokości 6,0 m pomiędzy działkami 1042/5, 1036/9 a działkami 1036/18, 1039/4, 1040/6.</li> <li>2. Wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od w/w drogi o symbolu KDW.</li> <li>3. Wyznaczenie pasa zieleni izolacyjnej B3PU o szerokości 15,0 m oddzielającego zabudowę mieszkaniową od terenu o symbolu B1PU tj. od strony ul. Płaskiej i działek o nr 1036/9, 1036/20, 1036/2.</li> <li>4. W związku z pkt 3 wyznaczenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu.</li> <li>5. Zachowanie dla terenu o symbolu B1PU wielkości wskaźników urbanistycznych na tym</li> </ol>	Teren B1PU i B1ZŁ	B1PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych B1ZŁ - tereny zieleni nieurządzonej			<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</li> </ul>



			<p>samym poziomie, jak w obecnie obowiązującym planie tj. maksymalna wysokość zabudowy 12,0 m, maksymalna powierzchnia zabudowy 60 %, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20 %.</p> <p>6. Ograniczenie przeznaczenia terenu o obiekty obsługi pojazdów samochodowych.</p>					
3	5	10.01.2019	<p>Składający uwagę wnosi o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Usunięcie z projektu planu terenów obiektów produkcyjnych oznaczonych jako tereny o symbolach A1PU, A2PU oraz A3PU i pozostawienie ich jako tereny zgodnie z obowiązującym planem tj. MN3 i PU,H5 zarówno w kształcie, jak i podstawowym przeznaczeniu terenu.</li> <li>2. Uwzględnienie w projekcie planu ekranów akustycznych o wysokości 5,5 m realizowanych w chwili obecnej w pasie drogowym GDDKiA i ich wpływu na hałas generowany pomiędzy ekranami a terenami produkcyjnymi. Składający uwagę uważa, że hałas i zanieczyszczenia powstające z działalności produkcyjnej będą potęgowane przez powstające ekrany.</li> <li>3. Usunięcie terenów produkcyjnych na całej linii wzdłuż ekranów będących w budowie.</li> <li>4. Wprowadzenie w projekcie planu całkowitego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</li> </ol>	<p>Tereny A1PU, A2PU, A3PU, A2KDD, A1ZŁ</p>	<p>A1PU, A2PU, A3PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych A1ZŁ - tereny zieleni nieurządzonej A2KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<p>Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</p>
4	6	10.01.2019	<p>Składający uwagę wnosi o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Usunięcie z projektu planu terenów obiektów produkcyjnych oznaczonych jako tereny o symbolach B1PU, B2PU, B3PU oraz B4PU i pozostawienie ich jako tereny zgodnie z obowiązującym planem tj. U i PU,H5 zarówno w kształcie, jak i podstawowym przeznaczeniu terenu (szczególnie dotyczy to terenu pomiędzy ulicą Płaską a drogą techniczną wzdłuż DK1 jako terenu o symbolu U4 bez możliwości lokalizacji obiektów produkcyjno-usługowych).</li> <li>2. Uwzględnienie w projekcie planu ekranów akustycznych o wysokości 5,5 m realizowanych w chwili obecnej w pasie drogowym GDDKiA i ich wpływu na hałas generowany pomiędzy ekranami a terenami produkcyjnymi. Składający uwagę uważa, że hałas i zanieczyszczenia powstające z działalności produkcyjnej będą potęgowane przez powstające ekrany.</li> <li>3. Usunięcie terenów produkcyjnych na całej linii wzdłuż ekranów będących w budowie.</li> <li>4. Uwzględnienie w projekcie planu pasów ochronnych z zieleni na obszarze pomiędzy ul. Płaską a drogą techniczną wzdłuż DK1 na styku z terenami zabudowy jednorodzinnej MN,U2 oraz MN,U3.</li> <li>5. W związku z pkt 4 wnosimy o przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy poza strefę pasów ochronnych wskazanych w uwadze nr 4.</li> </ol>	<p>Tereny B1PU, B2PU, B3PU, B4PU</p>	<p>B1PU, B2PU, B3PU, B4PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych</p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<p>Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</p>

5	7	10.01.2019	Treść jak uwaga nr 5.	Tereny A1PU, A2PU, A3PU, A2KDD, A1ZŁ	A1PU, A2PU, A3PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych A1ZŁ - tereny zieleni nieurządzonej A2KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”		•	Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.
6	8	10.01.2019	Treść jak uwaga nr 6.	Tereny B1PU, B2PU, B3PU, B4PU	B1PU, B2PU, B3PU, B4PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych		•	Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.
7	9	10.01.2019	Składający uwagę wnosi o:  1. Usunięcie z projektu planu terenów obiektów produkcyjnych oznaczonych jako tereny o symbolach B1PU, B2PU, B3PU oraz B4PU i pozostawienie ich jako tereny zgodnie z obowiązującym planem tj. U i PU,H5 zarówno w kształcie, jak i podstawowym przeznaczeniu terenu.  2. Uwzględnienie w projekcie planu ekranów akustycznych o wysokości 5,5 m realizowanych w chwili obecnej w pasie drogowym GDDKiA i ich wpływu na hałas generowany pomiędzy ekranami a terenami produkcyjnymi. Składający uwagę uważa, że hałas i zanieczyszczenia powstające z działalności produkcyjnej będą potęgowane przez powstające ekrany.  3. Usunięcie terenów produkcyjnych na całej linii wzdłuż ekranów będących w budowie.  4. Zmianę terenów o symbolach B2PU, B1U i B1ZL, które powstały z pomniejszenia terenów o symbolach ZE i powrócenia ich do kształtu z planu z 2015 r.  5. Pozostawienie terenu o symbolu Lz na projektowanym obecnie terenie o symbolu B2ZL wg dotychczasowego planu miejscowego. Wnosi również o pomniejszenie strefy zadrzewień Lz lub przekształcenie tego terenu na tereny o symbolach ZK - tereny zieleni krajobrazowej wyłączone z zabudowy - korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo.	Tereny B1PU, B2PU, B3PU, B4PU, B1ZŁ, B2ZŁ	B1PU, B2PU, B3PU, B4PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych B1ZŁ, B2ZŁ - tereny zieleni nieurządzonej		•	Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.
8	10	10.01.2019	Składający uwagę wnosi o:  1. Usunięcie z projektu planu terenów obiektów produkcyjnych oznaczonych jako tereny o symbolach A1PU, A2PU oraz A3PU i pozostawienie ich jako tereny zgodnie z obowiązującym planem tj. MN3 i PU,H5 zarówno w kształcie, jak i podstawowym przeznaczeniu terenu.  2. Uwzględnienie w projekcie planu ekranów akustycznych o wysokości 5,5 m realizowanych w chwili obecnej w pasie drogowym GDDKiA i ich wpływu na hałas generowany pomiędzy ekranami a terenami produkcyjnymi. Składający uwagę uważa, że hałas i zanieczyszczenia powstające z działalności produkcyjnej będą potęgowane przez powstające ekrany.	Tereny A1PU, A2PU, A3PU, A2KDD, A1ZŁ	A1PU, A2PU, A3PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych A1ZŁ - tereny zieleni nieurządzonej A2KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”		•	Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.

			<p>3. Usunięcie terenów produkcyjnych na całej linii wzdłuż ekranów będących w budowie.</p> <p>4. Zmianę terenu o symbolu A1Zł tj. teren zieleni nieurządzonej (niechroniony) na teren zgodny z obecnie obowiązującym planem tj. teren o symbolu ZE - teren zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym lub przekształcenie terenu zgodnie z obowiązującym studium jako tereny o symbolu ZK - tereny zieleni krajobrazowej wyłączonej z zabudowy - korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo.</p>				
9	11	10.01.2019	Treść jak uwaga nr 10.	Tereny A1PU, A2PU, A3PU, A2KDD, A1Zł	A1PU, A2PU, A3PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych A1Zł - tereny zieleni nieurządzonej A2KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</li> </ul>
10	12	10.01.2019	Treść jak uwaga nr 6.	Tereny B1PU, B2PU, B3PU, B4PU, B1Zł, B2Zł	B1PU, B2PU, B3PU, B4PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych B1Zł, B2Zł - tereny zieleni nieurządzonej		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</li> </ul>
11	13	10.01.2019	Treść jak uwaga nr 6.	Tereny B1PU, B2PU, B3PU, B4PU	B1PU, B2PU, B3PU, B4PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</li> </ul>
12	14	10.01.2019	Treść jak uwaga nr 9.	Tereny B1PU, B2PU, B3PU, B4PU, B1Zł, B2Zł	B1PU, B2PU, B3PU, B4PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych B1Zł, B2Zł - tereny zieleni nieurządzonej		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</li> </ul>
13	15	10.01.2019	Treść jak uwaga nr 9.	Tereny B1PU, B2PU, B3PU, B4PU, B1Zł, B2Zł	B1PU, B2PU, B3PU, B4PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych B1Zł, B2Zł - tereny zieleni nieurządzonej		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</li> </ul>
14	16	10.01.2019	Treść jak uwaga nr 6.	Tereny B1PU, B2PU, B3PU, B4PU	B1PU, B2PU, B3PU, B4PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</li> </ul>
15	17	10.01.2019	<p>Składający uwagę wnoszą o:</p> <p>1. Wycofanie się (modyfikację przebiegu linii rozgraniczających) z proponowanej na wskazanych terenach rozszerzenia strefy terenów produkcyjno-usługowych (A1PU, A2PU, A3PU, B1PU, B2PU, B3PU, B4PU) i pozostawienie ich w obecnie obowiązującym przeznaczeniu zgodnie z planem z 2015 r.</p> <p>2. Uwzględnienie w projekcie planu ekranów akustycznych o wysokości 5,5 m realizowanych w chwili obecnej w pasie drogowym GDDKiA i ich wpływu na hałas generowany pomiędzy ekranami a terenami produkcyjnymi. Składający uwagę uważa,</p>	Tereny A1PU, A2PU, A3PU, B1PU, B2PU, B3PU, B4PU, B1U, B2U, A1Zł, B1Zł, B2Zł	A1PU, A2PU, A3PU, B1PU, B2PU, B3PU, B4PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych B1U, B2U - tereny zabudowy usługowej A1Zł, B1Zł, B2Zł - tereny zieleni nieurządzonej		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</li> </ul>

			<p>że hałas i zanieczyszczenia powstające z działalności produkcyjnej będą potęgowane przez powstające ekrany.</p> <p>3. Usunięcie terenów produkcyjnych na całej linii wzdłuż ekranów będących w budowie.</p> <p>4 i 5. Wprowadzenie w projekcie planu całkowitego zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>6. Pozostawienie ul. Smoczej jako wydzielenie drogi publicznej klasy „dojazdowa” (tak jak w aktualnie obowiązującym planie).</p> <p>7. Pozostawienie wskaźników dotyczących zasad scalania i podziału nieruchomości tak jak w aktualnie obowiązującym planie.</p> <p>8, 9 i 10. Zmianę terenów o symbolach A1Z1 i B1Z1, B2Z1 tj. teren zieleni nieurządzonej (niechroniony) na teren zgodny z obecnie obowiązującym planem tj. teren ZE - teren zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym lub przekształcenie terenu zgodnie z obowiązującym studium jako tereny ZK - tereny zieleni krajobrazowej wyłączonej z zabudowy - korytarze ekologiczne cenne przyrodniczo. Wnoszą również o pozostawienie w projekcie planu terenu Lz5 (tak jak w aktualnie obowiązującym planie).</p> <p>11. Wykreślenie z uzasadnienia akapitu dotyczącego braku wpływu proponowanego projektu planu na obniżenie wartości nieruchomości sąsiednich.</p>				
16	18	11.01.2019	<p>Składający uwagę wnoszą o:</p> <p>1. Rozszerzenie listy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.</p> <p>2. Wskazanie konkretnego terenu, gdzie może być lokalizowana inwestycja zapisana w § 7, ust. 3, pkt 1 tj. „instalacje do nakładania powłok metalicznych, jeżeli są nakładane na elementy produkowane w ramach danego przedsięwzięcia” lub jeżeli nie ma takich informacji to wykreślenie tego zapisu z projektu planu.</p> <p>3. Wskazanie konkretnego terenu, gdzie może być lokalizowana inwestycja zapisana w § 7, ust. 3, pkt 2 tj. „instalacje do przetwarzania metali z odzysku” lub jeżeli nie ma takich informacji to wykreślenie tego zapisu z projektu planu.</p> <p>4, 5 i 6. Całkowite zakazanie działalności wymienionej w § 7, ust. 3, pkt 3 tj. „instalacje związane z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów z podstawowej działalności przedsiębiorstwa produkcyjnego lub usługowego” jako działalność niezgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice.</p> <p>7 i 8. Całkowite zakazanie działalności wymienionej w § 7, ust. 3, pkt 4 tj. „punkty do zbierania lub przeładunku złomu z podstawowej działalności przedsiębiorstwa produkcyjnego lub usługowego”</p>	Uwaga dotyczy całego obszaru opracowania planu	Uwaga dotyczy całego obszaru opracowania planu	•	Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.

			<p>jako działalność niezgodna z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice.</p> <p>9. Wprowadzenie definicji pojęcia „działka budowlana”.</p> <p>10. Doprecyzowanie maksymalnej wysokości budowli, tak aby wysokość 30 m dotyczyła tylko budowli infrastruktury technicznej. Pozostałe budowle mogłyby mieć maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 16 m.</p> <p>11. Wprowadzenie w projekcie planu warunków do ochrony klimatu akustycznego terenów chronionych przed hałasem oraz wymogi mające na celu przeciwdziałanie powstawaniu konfliktów przestrzennych, które wynikają z narażenia na oddziaływanie hałasu na tereny chronione przed hałasem. Wnosi o wykonanie ze szczególnym uwzględnieniem powstających ekranów akustycznych wzdłuż drogi DK1.</p>				
17	19	10.01.2019	<p>Składający uwagę wnoszą o zmianę przebiegu drogi o symbolu D2KDL tak jak w aktualnie obowiązującym planie z 2015 r. oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice. Uważają, że przebieg drogi wyznaczony w projekcie planu narusza ustalenia w/w studium.</p>	5547/13; 5547/12	D2KDL - tereny dróg publicznych klasy „lokalna”	•	<p>Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</p>
18	20	10.01.2019	<p>Składający uwagę wnoszą o:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>Zmianę przeznaczenia terenów o symbolach B1U i B2U na tereny o symbolach PU, a w przypadku braku takiej możliwości o wprowadzenie następujących zapisów dla terenów o symbolach U: <ul style="list-style-type: none"> <li>a) w przeznaczeniach podstawowych dopuścić budynki produkcyjne oraz magazyny, składy, bazy transportowe i centra logistyczne,</li> <li>b) ustalić takie same wskaźniki urbanistyczne jak dla terenu o symbolu B2PU.</li> </ul> </li> <li>Uzupełnienie o możliwość bilansowania powierzchni biologicznie czynnej terenów o symbolach B1U, B2U oraz B2PU i B4PU jako całość terenu.</li> <li>Możliwość bilansowania powierzchni biologicznie czynnej na terenie oznaczonym symbolem B2ZŁ.</li> <li>Dopisanie zapisu o możliwości zmiany przebiegu sieci energetycznej za uprzednią zgodą gestora sieci.</li> <li>Zmniejszenie odległości pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a drogą oznaczoną symbolem B2KDD (ul. Podrajska) ze względu na wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony ulicy oznaczonej symbolem B2KDD.</li> </ol>	1085/33; 1085/34	<p>B2PU, B4PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych</p> <p>B1U, B2U - tereny zabudowy usługowej</p> <p>B2ZŁ - tereny zieleni nieurządzonej</p> <p>B3KDL - tereny dróg publicznych klasy „lokalna”</p> <p>B2KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”</p>	•	<p>Uwaga nie została uwzględniona ponieważ zgodnie ze stanowiskiem Rady Miejskiej (podczas sesji Nr VI/19 w dniu 29.01.2019 r.) nastąpił podział obszaru objętego planem, do którego składano uwagi, na trzy etapy procedowane jako odrębne projekty planów. W związku z tym uwaga jest bezprzedmiotowa.</p>

## DK1 - ETAP 1

NR WNIO-SKU	DATA WPŁYWU WNIOSKU	TREŚĆ WNIOSKU	OZNACZENIE NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY WNIOSEK	UWAGI
4 i 12	01.03.2019	<p>Składający wniosek:</p> <p>1. Wnosi o przeznaczenie obszaru objętego planem pod tereny mieszkaniowe, usługowe oraz ograniczenie na tym terenie wysokości i wielkości budynków, ograniczenie zmian w ukształtowaniu terenu oraz prowadzonych działalności oraz o ograniczenie ingerencji w ciągłość ekranów przeciw hałasowych.</p> <p>2. Wnosi o ograniczenie do 10,0 m wysokości oraz 15,0 m długości ścian frontowych, tylnych i bocznych.</p> <p>3. Uważa, że zabudowa na tym obszarze nie może powodować nasypów ziemi, zasypywania potoku czechowickiego, stawu, usypywania wysokich skarp koło potoku czechowickiego, stawu oraz w okolicy istniejącej zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>4. Zabudowa na tym terenie nie może mieć dodatkowego wjazdu z DK1 i nie może przerywać ciągłości powstających obecnie zabezpieczeń przeciwhałasowych, poza zaplanowanym jedynym przerwaniem ciągłości przy zjeździe z DK1 na ul. Kopernika.</p> <p>5. Wnosi, aby zabudowa na tym obszarze miała charakter mieszkaniowy lub usługowy, w tym usługi o charakterze nieuciążliwym dla mieszkańców i tylko związane z zaspokajaniem potrzeb mieszkańców, z wyłączeniem stacji benzynowych, usług związanych z obsługą logistyczną, kurierską, magazynową, hurtową, przesiadkową oraz parkingów.</p>	Obszar nr 3	<p><b>Ad1 i 2.</b> Ustalono następujące wskaźniki urbanistyczne dotyczące terenów objętych wnioskiem:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) geometria dachów - dopuszcza się różne rodzaje kształtu dachu;</li> <li>2) wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy - 50 %;</li> <li>3) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 30 %;</li> <li>4) wskaźnik intensywności zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalny - 2,0,</li> <li>b) minimalny - 0,01;</li> </ol> </li> <li>5) maksymalna wysokość zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) budynki, parkingi wielopoziomowe i zabudowa towarzysząca - 10,0 m,</li> <li>b) budowle - 20,0 m,</li> <li>c) obiekty małej architektury - 9,0 m;</li> </ol> </li> <li>6) gabaryty obiektów w zależności od terenu: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) maksymalna powierzchnia zabudowy obiektu - 600 m<sup>2</sup> i 1000,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>b) maksymalna szerokość elewacji frontowej obiektu - 30 m i 50,0 m,</li> </ol> </li> </ol> <p>Wskaźniki te są tożsame z wskaźnikami ustalonymi dla tego obszaru w obecnie obowiązującym planie miejscowym . Dodatkowo zmniejszono wysokości budowli z 25,0 m do 20,0 m.</p> <p><b>Ad 1 i 3.</b> Po wschodniej granicy potoku czechowickiego oraz stawów wprowadzono teren zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym (symbol terenu ZŁ), dla którego w zapisach projektu planu ustalono „<i>zakaz lokalizacji budynków</i>” oraz „<i>nakaz utrzymania dotychczasowego zagospodarowania terenu</i>”.</p> <p><b>Ad 1 i 4.</b> Oprócz istniejącego połączenia ulicy Kopernika z DK1 nie wprowadzono w projekcie planu dodatkowych zjazdów. Teren oznaczony symbolem A2KDL umożliwi jedynie budowę bezkolizyjnego przejścia dla pieszych przez DK1.</p> <p><b>Ad 1 i 5.</b> Wprowadzenie mieszkaniowego przeznaczenia terenów dla tego obszaru naruszałoby ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice. W studium dla tych terenów ustalono usługowy kierunek rozwoju. W związku z tym w projekcie planu ograniczenie możliwości zabudowy obszaru tylko pod działalność usługową związaną z: <ol style="list-style-type: none"> <li>a) handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000,0 m<sup>2</sup>,</li> <li>b) handlu hurtowego i giełdowego,</li> <li>c) gastronomii,</li> <li>d) usług o charakterze rzemieślniczym,</li> <li>e) działalności biurowej, administracji i zarządzania,</li> <li>f) hotelarstwa i odnowy biologicznej,</li> <li>g) kultu religijnego.</li> </ol> W powyższym zestawieniu nie zawarto usług powodujących uciążliwość dla terenów sąsiednich.</p>
19	14.03.2019	<p>Składający wniosek:</p> <p>1. Wnoszą o wyznaczenie terenu, na którym realizowana będzie zwarta zieleń izolacyjna stanowiąca pasy oddzielające zabudowę mieszkaniową od zabudowy produkcyjno-usługowej we wszystkich miejscach, w których tereny produkcyjno-usługowe graniczą z zabudową mieszkaniową</p> <p>2. Wnoszą o wyłączenie produkcji w pasach terenu bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową.</p> <p>3. Wnoszą o pozostawienie wysokości zabudowy budynków na poziomie 12,0 m.</p> <p>4. Wnoszą, aby w pasach terenu bezpośrednio sąsiadujących z zabudową mieszkaniową wskaźniki maksymalnej powierzchni zabudowy wyznaczyć na poziomie 60 % oraz wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej określić na poziomie 20 %.</p>	Obszar nr 5	<p><b>Ad 1, 2 i 5.</b> W projekcie planu wyznaczono pas zieleni izolacyjnej szerokości 15,0 m po wschodniej stronie drogi łączącej ulicę Lipowską z Świerkowicką. Nie wyznaczono pasa zieleni izolacyjnej po zachodniej stronie ulicy Świerkowickiej z uwagi na aktualne zagospodarowanie tych terenów (istniejąca zabudowa usługowa/produkcyjna i magazynowa, parkingi itd.). Nie wyznaczono również pasa zieleni izolacyjnej na działce nr 2446/4 ponieważ działka ta ma szerokość około 15,0 m. Wyznaczenie na niej pasa zieleni izolacyjnej uniemożliwiłoby jej zabudowę. Z kolei taką możliwość nadaje jej obecnie obowiązujący plan miejscowy. W związku z czym, wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej spowodowałoby obniżenie wartości nieruchomości i naraziło miasto na konieczność wypłaty odszkodowania.</p> <p><b>Ad 3.</b> Ustalono maksymalną wysokość zabudowy dla terenów o symbolach PU wynoszącą 13,5 m.</p> <p><b>Ad 4.</b> Ustalono wskaźniki ujęte we wniosku dla terenów o symbolach PU na poziomie 60 % - maksymalna powierzchnia zabudowy i 20 % - minimalna powierzchnia biologicznie czynna.</p> <p><b>Ad 6, 7 i 8.</b> W planie miejscowym Rada Miasta nie ma ustawowych uprawnień do ustalania regulacji dotyczących zawartych w niniejszych punktach kwestii.</p>

		<p>5. Wnoszą, aby powierzchnia biologicznie czynna zlokalizowana była od strony zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>6. Wnoszą, aby lokalizacja emitorów zanieczyszczeń w powstających zakładach produkcyjnych określić na obszarach najdalej oddalonych od zabudowy mieszkaniowej.</p> <p>7. Wnoszą, aby doki przeladunkowe w powstających obiektach skierowane były w kierunku DK1.</p> <p>8. Oświetlenie hal oraz całego terenu nie może być uciążliwe dla mieszkańców.</p>		
--	--	--	--	--

**Załącznik 3 - TABELA 4 - WYKAZ UWAG**  
**WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**  
**CZĘŚCI OBSZARU GMINY CZECHOWICE-DZIEDZICE DLA OKREŚLONYCH TERENÓW W REJONIE CZECHOWICE GÓRNE PO ZACHODNIEJ STRONIE DK1**  
**- ETAP 1**

(wyłożenie do publicznego wglądu od 31 sierpnia 2020 r. do 28 września 2020 r., zbieranie uwag do 12 października 2020 r.)

Lp	Nr uwagi	Data wpływu uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu miejscowego planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	12.10.2020	Składający uwagę wnosi o dopuszczenie możliwości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej z usługami na działce nr 1085/34, jednostka B1U.	1085/34 (działka poza obszarem opracowania)	B1U - tereny zabudowy usługowej			Uwaga nie została uwzględniona.  Działka nr 1085/34 położona jest poza granicami opracowania.  Natomiast zapisy dla terenu o symbolu B1U pozostawiono bez zmian. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Czechowice-Dziedzice (uchwała nr XXXIV/379/17 z dnia 30 maja 2017 r.) teren o symbolu B1U położony jest w jednostce urbanistycznej AG - tereny zabudowy aktywności gospodarczej - przemysł, produkcja, centra logistyczne, bazy, składy i magazyny. Dla jednostki tej jako przeznaczenie dominujące ustalono - zabudowa przemysłowa i produkcyjna oraz zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej. Ponadto teren ten położony jest bezpośrednio przy linii elektroenergetycznej wysokich napięć 220 kV. Z w/w powodów dla terenu o symbolu B1U nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej.
2	3	12.10.2020	Składający uwagę wnoszą o: 1. Zmianę szerokości dojazdów do terenów PU z 8,0 m na 6,0 m. 2. Zmianę wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 20% na 10%. 3. Usunięcie wskaźnika maksymalnego gabarytu obiektu (jest 20 000 m <sup>2</sup> ) oraz maksymalnej długości elewacji frontowej (jest 200 m). Wskaźniki te w znaczny sposób ograniczają możliwości inwestycyjne. 4. Usunięcie jednostki B1ZI, ale utrzymanie zapisu dotyczącego konieczności zapewnienia funkcji zieleni izolacyjnej od terenów mieszkaniowych. Obecne rozwiązanie nie pozwala zachować ciągłości linii budynku od strony południowo-zachodniej, tym samym ogranicza możliwość racjonalnego wykorzystania terenu. 5. Utrzymanie istniejącego przebiegu ulicy Lipowskiej i zaniechanie wydzielenia jej w projektowanym MPZP w nowym śladzie.	5495/1, 5494/10, 5495	B2PU, B3PU - tereny obiektów produkcyjno-usługowych, B1Z - teren zieleni izolacyjnej, B1KDL - tereny dróg publicznych lasy „lokalna”, B4KDD - tereny dróg publicznych klasy „dojazdowa”, B1ZŁ - tereny zieleni nieurządzonej o znaczeniu ekologicznym			Uwaga została uwzględniona częściowo.  Ad. 1. Zmieniono szerokość dojazdów na terenach o symbolu PU z 8,0 m na 6,0 m zgodnie z treścią uwagi.  Ad. 2. Pozostawiono wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. Jest to wartość, która w sposób racjonalny ustala proporcje pomiędzy zabudową produkcyjno-usługową, a terenami zielonymi (wyłączonymi z zabudowy) na tak dużej powierzchni - powierzchnia terenu o symbolu B3PU wynosi około 7,5 hektara. Ponadto w aktualnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla tego obszaru (uchwała nr XV/114/15 z dnia 27 października 2015 r. zmieniona uchwałą nr XXVII/297/16 z dnia 29 listopada 2016 r.) wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej również wynosi 20%.  Ad. 3. Pozostawiono wskaźnik maksymalnego gabarytu obiektu oraz maksymalnej szerokości elewacji frontowej na poziomie 20 000 m <sup>2</sup> oraz 200 m. Ustalenie tych wskaźników jest wymagane zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  Ad. 4. Pozostawiono wydzielenie terenu o symbolu B1ZI, który w jednoznaczny sposób ustala odległość oddzielającą zabudowę produkcyjno-usługową od terenów mieszkaniowych oraz jednoznacznie określa sposób zagospodarowania tego terenu.  Ad. 5. Pozostawiono projektowany przebieg ulicy Lipowskiej. Obecny przebieg ulicy Lipowskiej „przecina” centralnie teren przeznaczony pod zabudowę produkcyjno-usługową, przez co w znaczący sposób ogranicza powierzchnię obiektów, które mogą powstać na tym obszarze (przytoczony w pkt 3 niniejszej uwagi obiekt o gabarycie wynoszącym 20 000 m <sup>2</sup> i elewacji frontowej wynoszącej 200 m nie mógłby być zrealizowany). Natomiast zaproponowany przebieg ulicy Lipowskiej umożliwia lokalizację takiego obiektu.