



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia wtorek, 10 grudnia 2019 r.

Poz. 6223

UCHWAŁA NR XIX/202/2019 RADY MIASTA TARNOBRZEGA

z dnia 30 października 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 i art. 41 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXVII/252/2016 Rady Miasta Tarnobrzega, z dnia 28 kwietnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega” uchwalonego uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega nr XLVI/457/2017 z dnia 14 września 2017 r., Rada Miasta Tarnobrzega uchwala, co następuje:

DZIAŁ I. USTALENIA OGÓLNE Rozdział 1. Zakres obowiązywania planu

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, pochodzącej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, w rozumieniu przepisów o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,92 ha w granicach przedstawionych na rysunku planu, położony pomiędzy ulicami Generała Władysława Sikorskiego, Henryka Sienkiewicza i Szeroką.

§ 3. W granicach planu ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o powierzchni ok. 0,11 ha;
- 2) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, o powierzchni ok. 2,63 ha;
- 3) U/M - teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej, o powierzchni ok. 0,19 ha;

- 4) U – tereny zabudowy usługowej, o powierzchni ok. 0,68 ha;
- 5) UP – tereny usług publicznych, o powierzchni ok. 1,42 ha;
- 6) UC – tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², o powierzchni ok. 2,07 ha;
- 7) ZP – tereny zieleni urządzonej, o powierzchni ok. 0,17 ha;
- 8) KS – tereny obsługi komunikacji, o powierzchni ok. 0,05 ha;
- 9) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, o powierzchni ok. 0,59 ha;
- 10) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej, o powierzchni ok. 0,45 ha;
- 11) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, o powierzchni ok. 0,39 ha;
- 12) KDW – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni ok. 0,1 ha;
- 13) I – teren infrastruktury technicznej, o powierzchni ok. 0,07 ha.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachach płaskich** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia do 10°;
- 2) **dachach symetrycznych** – należy przez to rozumieć dachy o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych, z wyłączeniem lukarn;
- 3) **dojazdach niewydzielonych** - należy przez to rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojazdy o szerokości nie większej niż 8 m, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 4) **kamienicy** – należy przez to rozumieć budynek usytuowany w zwartej lub półzwartej pierzei zabudowy, w układzie kwartałów zabudowy obrzeżnej zamykającej podwórką;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie może przekroczyć:
 - a) budynek, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy budynku jak: gzymsy, balkony, zadaszenia, tarasy, schody, jednak nie więcej niż o 1 m,
 - b) budowla naziemna z wyłączeniem: sieci infrastruktury technicznej, ekranów akustycznych, masztów, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, komunikacji wewnętrznej, dojazdów i placów manewrowych, parkingów;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, wzdłuż której wymaga się usytuowania ścian elewacji frontowej budynków na wszystkich kondygnacjach oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych nie będących sieciami infrastruktury technicznej;
- 7) **strefa podwyższonej zabudowy** - należy przez to rozumieć część terenu, na którym dopuszcza się realizację form w postaci dominanty przestrzennej;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 9) **powierzchni obiektów usług** – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową budynku usługowego. Do powierzchni obiektów usług nie wlicza się kondygnacji lub części kondygnacji przeznaczonych na miejsca do parkowania;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które winno dominować w danym terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i nie jest sprzeczne z przeznaczeniem podstawowym;
- 12) **dachach zielonych** – należy przez to rozumieć dach pokryty nawierzchnią urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;

- 13) **strefie dachów zielonych** – należy przez to rozumieć obszar, w granicach którego obowiązuje stosowanie dachów zielonych;
- 14) **ścianie zielonej** – należy przez to rozumieć ścianę budynku lub budowli urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin;
- 15) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, z wyjątkiem usług uciążliwych;
- 16) **usługach uciążliwych** – należy przez to rozumieć działalność, która jest zaliczana do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 17) **urządzeniu towarzyszącym** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, garaże, ekrany akustyczne oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;
- 18) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć:
 - a) wysokość budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami – mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonej części tego obiektu.

§ 5. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) symbole terenów;
- 6) przeznaczenia terenów;
- 7) granice strefy A ochrony konserwatorskiej;
- 8) strefa dachów zielonych;
- 9) strefa podwyższonej zabudowy;
- 10) wymiary wyrażone w metrach.

§ 6. Na obszarze objętym planem w zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) 0,1% dla terenów dróg publicznych;
- 2) 30% dla pozostałych terenów.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 7. Na obszarze objętym planem ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, określone na rysunku planu w odległości:
 - a) 2 m od linii rozgraniczających teren drogi publicznej 1KDL dla terenów 3U i 2UC,
 - b) 3 m dla terenu dla terenu 1UC od granicy obszaru objętego planem od strony ul. gen. Władysława Sikorskiego,
 - c) 4 m od:
 - granicy obszaru objętego planem dla terenów 1M/U, 1U, 2UP z zastrzeżeniem lit. f tiret drugie, 1I,
 - linii rozgraniczających terenu drogi publicznej 2KDD dla terenu 2M/U, 1UC,

- linii rozgraniczających terenu drogi wewnętrznej 1KDW dla terenu 3M/U, 3U, 2UC,
- linii rozgraniczających terenu 1ZP, 1KS i 2KS,
- linii rozgraniczających teren drogi publicznej 2KDZ dla terenu 2UC,
- linii rozgraniczających terenu drogi publicznej 1KDL dla terenu 3M/U,

d) od 4 m do 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi 2KDD dla terenów 2U, 4U i 2UC,

e) 6 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych 1KDD i 2KDD dla terenów 1M/U, 3M/U,

f) 8 m:

- od linii rozgraniczających terenu drogi publicznej 1KDZ dla terenów 1M/U, 2M/U, 3M/U,
- dla terenu 2UP od linii rozgraniczających terenu drogi publicznej 1KDZ oraz granicy obszaru objętego planem od strony ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego,

g) dla terenu 1UP określone na rysunku planu,

h) dla terenów 2U i 4U w linii rozgraniczającej teren drogi publicznej 1KDZ,

i) dla terenu 1UC od granic obszaru objętego planem określone na rysunku planu,

j) dla terenu 1MW w linii rozgraniczającej teren drogi publicznej 1KDD oraz w granicy obszaru objętego planem od strony ul. Dominikańskiej;

2) dla terenu 1MW obowiązująca linia zabudowy w granicy obszaru objętego planem od strony ul. Szerokiej;

3) obowiązujące linie zabudowy dla terenów 1U/M, 2U/M, określone na rysunku planu.

§ 8. Ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

§ 9. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu:

- 1) remont, przebudowę;
- 2) zmianę sposobu użytkowania obiektu z dostosowaniem do zapisów uchwały;
- 3) dostosowanie dla potrzeb osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. Na obszarze objętym planem w zakresie ochrony środowiska obowiązuje tymczasowe gromadzenie w pojemnikach odpadów komunalnych powstałych jedynie na terenie.

§ 11. Uwzględnia się uwarunkowania wynikające z położenia w granicach obszaru objętego planem dwóch pomników przyrody, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały, z uwzględnieniem przepisów odrębnych w zakresie ochrony przyrody.

§ 12. 1. Wyznacza się tereny oznaczone symbolami: 1UP, 2UP, 1ZP, 1KDZ, 2KDZ, 1KDL, 1KDD, 2KDD jako przestrzenie publiczne.

2. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni, o których mowa w ust. 1, obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych;
- 2) zasady zagospodarowania zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.

§ 13. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację tablic reklamowych i urządzeń reklamowych o powierzchni tablicy lub urządzenia reklamowego nie większej niż 8 m².

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 14. 1. Uwzględnia się położenie części obszaru objętego planem w granicach układu urbanistyczno-krajobrazowego wpisanego decyzją o wpisie do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pod nr A/285 (obecnie A-1375), przy uwzględnieniu decyzji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego o skreśleniu z rejestru zabytków części układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Tarnobrzega, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały.

2. Uwzględnia się położenie w granicach planu budynku przy ul. Szerokiej 9 wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego pod nr A-790, zgodnie z zapisami niniejszej uchwały.

§ 15. 1. Ustala się strefę A ochrony konserwatorskiej w granicach określonych na rysunku planu, która jest tożsama z granicą stref konserwatorskich, o których mowa w decyzji, o której mowa w §14 ust. 1.

2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania historycznego układu przestrzennego w szczególności w zakresie przebiegu ul. Dominikańskiej oraz poszczególnych elementów tego układu w tym układu pierzejowego;
- 2) nakaz kształtowania nowej zabudowy, dla ulic Szerokiej, Dominikańskiej, Sienkiewicza i Wyszyńskiego, w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy oraz utrzymanie gabarytów zabudowy zwartej pierzei ulicznych dla terenów kwartałów przyrynkowych;
- 3) nakaz stosowania materiałów występujących w lokalnym budownictwie historycznym;
- 4) nakaz rozcłonkowania elewacji nawiązującej w podziałach do zabudowy historycznej w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne dla zabudowy wzdłuż ul. Sienkiewicza;
- 5) postępowanie w trakcie pracy przy zabytku, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 16. 1. Ustala się ochronę konserwatorską obiektów wpisanych do ewidencji zabytków:

- 1) dom przy ul. Sienkiewicza 15;
- 2) dom przy ul. Sienkiewicza 17;
- 3) budynek d. Składu Piwa Żywieckiego przy ul. Szerokiej 1;
- 4) nawierzchnia ul. Dominikańskiej, na odcinku od ul. Wyszyńskiego do ul. Sikorskiego.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia i wymogi ich ochrony:

- 1) nakaz zachowania historycznej bryły, kształtu i geometrii dachu oraz zastosowania tradycyjnych materiałów budowlanych;
- 2) nakaz utrzymania, a w przypadku zniszczenia odtworzenia, historycznego detalu architektonicznego;
- 3) nakaz zachowania kształtu, rozmiaru i rozmieszczenia otworów zgodne z historycznym wizerunkiem budynku;
- 4) nakaz utrzymania, a w przypadku zniszczenia odtworzenia, oryginalnej stolarki okien i drzwi;
- 5) w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, nakaz zharmonizowania z zabytkową elewacją budynku;
- 6) nakaz stosowania kolorystyki i materiałów nawiązujących do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycie ścian zewnętrznych;
- 7) zakaz stosowania okładzin ściennych typu „siding”;
- 8) nakaz stosowania historycznego rodzaju pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym lub inne właściwe dla danego obiektu);
- 9) nawierzchnie ulicy ul. Dominikańskiej, na odcinku od ul. Wyszyńskiego do ul. Sikorskiego:
 - a) nakaz odtworzenia ul. Dominikańskiej, w tym jej historycznego przebiegu,

- b) nakaz zachowania historycznego wapiennego bruku i jego uzupełnienia materiałem wapiennym lub innym podobnym kolorystycznie o przybliżonej wielkości i kształcie do historycznej nawierzchni.

§ 17. W zakresie zasad projektowania i umieszczania nośników informacji wizualnej i reklam na obiektach wpisanych do ewidencji zabytków oraz na obiektach i w obszarze wpisanych do rejestru zabytków obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powierzchnia reklamy nie większa niż 2 m²;
- 2) zakaz umieszczania więcej niż jednego zewnętrznego nośnika informacji wizualnej przez poszczególne podmioty prowadzące działalność gospodarczą lub mieszczące się w budynku;
- 3) zewnętrzne nośniki informacji wizualnej nie powinny przesłaniać detali i elementów wystroju architektonicznego budynków, w tym witryn, drzwi i okien, z wyjątkiem czasowo umieszczanych banerów;
- 4) sumaryczna powierzchnia wszystkich nośników informacji wizualnej nie powinna przekraczać 25% powierzchni elewacji parteru;
- 5) zabronione jest umieszczanie zewnętrznych nośników informacji wizualnej na ścianach szczytowych budynków (z wyjątkiem czasowo umieszczanych banerów);
- 6) zabronione jest umieszczanie zewnętrznych nośników informacji wizualnej na elementach małej architektury i wystroju architektonicznego, takich jak ogrodzenia, daszki, balustrady i osłony.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 18. 1. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury:

- 1) dostawa wody z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez przyłącza wodociągowe o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm lub budowę sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 80 mm;
- 2) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 110 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych do kanalizacji sanitarnej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, do kanalizacji sanitarnej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 60 mm;
- 5) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę kanalizacji deszczowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 60 mm;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z miejskiej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem rozbudowy o podziemne linie średniego lub niskiego napięcia, z zastrzeżeniem ust. 2 i 3;
- 7) dostawa gazu z rozdzielczej sieci gazowej poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci o przekroju nie mniejszym niż Ø 25 mm;
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową – z miejskiej sieci ciepłowniczej, poprzez rozbudowę sieci ciepłowniczej rozdzielczej, o średnicach nie mniejszych niż Ø 20 mm, przy czym dopuszcza się indywidualne źródła ciepła oparte na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego, z możliwością korzystania ze źródeł energii odnawialnych zgodnych z ust. 2 i 3;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami komunalnymi gromadzenie, segregacja i usuwanie prowadzone na zasadach obowiązujących w gminie;
- 10) gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz na zasadach obowiązujących w gminie;
- 11) dla terenów 1UC i 2UC obowiązuje lokalizowanie miejsca gromadzenia odpadów w bryle budynku;
- 12) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz lokalizację nowych sieci i urządzeń niezbędnych do obsługi terenów objętych planem pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

2. Dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii o mocy elektrycznej do 50 kW lub o mocy cieplnej do 100 kW.

3. Zakaz stosowania instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł wykorzystujących energię wiatru.

§ 19. Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) minimalne wskaźniki dotyczące miejsc do parkowania zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) obowiązują miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) na terenach dróg publicznych oraz w strefach zamieszkania i strefach ruchu, w ilości zgodnej z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
 - b) na terenach innych niż wymienione w lit. a w liczbie nie mniejszej niż:
 - 1 miejsce – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 6 do 15,
 - 2 miejsca – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi od 16 do 40,
 - 3 miejsca – jeżeli liczba miejsc parkingowych wynosi powyżej 40, na każde 40 miejsc;
- 3) dostępność komunikacyjna działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 4) układ komunikacyjny dróg publicznych dla obsługi terenu i powiązania z układem zewnętrznym tworzą drogi oznaczone na rysunku planu symbolami KDZ, KDL i KDD.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 6.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§ 20. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1MW ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi w parterze budynku, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) zabudowa w formie kamienicy lub wolnostojącej;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,2;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy nie większa niż 11,5 m;
- 7) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 75°;
- 8) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym;
- 9) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub w odcieniach szarości.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;

2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów usług.

6. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 21. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U/M, 2U/M ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) obowiązujące linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) zabudowa w formie kamienicy lub wolnostojącej;
- 3) lokalizacja budynku usługowego lub budynku mieszkalno-usługowego, w którym funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej w budynku;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki;
- 5) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,5;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 8) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
- 9) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglasy z zastrzeżeniem §16 ust. 2 pkt 8;
- 10) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych.

5. Dla terenu 2U/M obowiązują ustalenia zawarte w §16.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowanej, w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.

7. Obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) z dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem – ul. Szerokiej i ul. Henryka Sienkiewicza;
- 2) do działek budowlanych nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w pkt 1 poprzez dojazd niewydzielony, pod warunkiem spełniania następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i ich sposobu użytkowania,

b) szerokość dojazdów nie mniejsza niż 5 m i nie większa niż 8 m.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 80 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 7 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U/M ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-mieszkaniowa, w której funkcja mieszkaniowa może zajmować nie więcej niż 45% powierzchni użytkowej w budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) zakaz nowej zabudowy;
- 2) dla budynku przy ul. Szerokiej 9 wpisanego do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego pod nr A-790 nakaz postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 3) nakaz zachowania istniejącej zabudowy z zastrzeżeniem §16 ust. 2.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §16.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie podziemnego garażu lub otwartego parkingu terenowego;
- 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.

7. Obsługa komunikacyjna terenu: z dróg publicznych, zlokalizowanych poza obszarem objętym planem – ul. Szerokiej i ul. Henryka Sienkiewicza.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 80 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 7 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1M/U, 2M/U, 3M/U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) dla terenów 1M/U i 3M/U zabudowa w formie kamienicy lub wolnostojącej;
- 3) dla terenu 2M/U zabudowa w formie wolnostojącej;

- 4) lokalizacja budynku mieszkalno-usługowego lub odrębnie budynku mieszkalnego i budynku usługowego;
- 5) powierzchnia zabudowy: nie większa niż 65% powierzchni działki;
- 6) intensywność zabudowy:
 - a) dla 1M/U i 2M/U nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,8,
 - b) dla 3M/U nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,5;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
- 9) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 1;
- 10) dla terenu 1M/U nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym;
- 11) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub w odcieniach szarości, z zastrzeżeniem ust. 5 pkt 2.

5. Dla terenu 3M/U dopuszcza się:

- 1) dachy płaskie;
- 2) elewacje kamienne lub szklane.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.

7. Obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) 1M/U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD;
- 2) 2M/U z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KDD;
- 3) 3M/U z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDL, 2KDD oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW;
- 4) do działek budowlanych nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w pkt od 1 do 3 poprzez dojazd niewydzielony, pod warunkiem spełniania następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i ich sposobu użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów nie mniejsza niż 5 m nie większa niż 8 m.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla terenu 3M/U nie mniejsza niż 100 m²,
 - b) dla pozostałych terenów nie mniejsza niż 500 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.**Ustalenia dla terenów zabudowy usługowej i rozmieszczenia obiektów handlowych
o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²**

§ 24. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,8;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 6) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
- 7) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym;
- 8) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §16.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.

7. Obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) z drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Szerokiej;
- 2) do działek budowlanych nie obsługiwanych żadną z form dostępności komunikacyjnej wymienioną w pkt 1 poprzez dojazd niewydzielony, pod warunkiem spełniania następujących wymagań:
 - a) parametry dojazdów powinny zapewniać dostęp do drogi publicznej odpowiedni do przeznaczenia terenów i ich sposobu użytkowania,
 - b) szerokość dojazdów nie mniejsza niż 5 m nie większa niż 8 m.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 25. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 4,0;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;
- 6) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
- 7) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ oraz z 2KDD poprzez 4U.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 90% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 0% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
- 7) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się dachy zielone.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;

2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.

7. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 200 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 27. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 2,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 18 m;
- 6) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
- 7) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 2KDD;

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UP ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) zakaz rozbudowy i nadbudowy budynku sądu;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 1,0;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;
- 7) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 35° i nie większym niż 45°;
- 8) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglстым;

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca na 10 zatrudnionych;
- 3) dla terenu dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania na terenie IKS.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, obowiązują ustalenia zawarte w §15.

7. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDZ i 1KDD oraz ul. Henryka Sienkiewicza zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

8. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 6000 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 29. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UP ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązują przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązują:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 15 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 20° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;

2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 4 miejsca na 10 zatrudnionych.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ oraz z drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Kardynała Stefana Wyszyńskiego.

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 7000 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 40 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 30. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UC ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) uzupełniające: usługi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż:
 - a) 20 m - w strefie podwyższonej zabudowy, określonym na rysunku planu,
 - b) 14 m – dla pozostałego terenu, przy czym dopuszcza się punktowe przekroczenie wysokości 14 m o nie więcej niż 2 m przez takie elementy jak: klatki schodowe, obudowa urządzeń, dachowe pomieszczenia techniczne, świetliki;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie lub dachy zielone;
- 7) stosowanie dachów zielonych w strefie dachów zielonych, oznaczonej na rysunku planu;
- 8) stosowanie wykończenia elewacji materiałami w kolorach jasnych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje przy północnej i zachodniej granicy terenu, pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a nieprzekraczalną linią zabudowy:

- 1) nasadzenie zieleni wysoką i średniowysoką;
- 2) lokalizacja ścian zielonych, stanowiących ekran akustyczny oraz dachów zielonych bezpośrednio przy komunikacji wewnętrznej, prowadzącej do strefy dostaw lub parkingów i garaży, wzdłuż jej przebiegu.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego w ilości nie większej niż 30 miejsc lub wbudowane, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie podziemnego garażu lub parkingu;

- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania na tarasach oraz dachach;
- 4) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług z wyłączeniem kondygnacji lub części kondygnacji przeznaczonych na miejsca do parkowania;
- 5) nakaz wykonania zabudowanej strefy dostaw.

8. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem – ul. Władysława Sikorskiego;

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 31. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 2UC ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) uzupełniające: usługi, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

5. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 80% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m;
- 6) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° lub dachy płaskie;
- 7) obowiązuje wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych lub odcieniach szarości, kamieniem lub szkłem.

6. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się dachy zielone.

7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego lub wbudowane;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania na tarasach oraz dachach;
- 4) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług z wyłączeniem kondygnacji lub części kondygnacji przeznaczonych na miejsca do parkowania.

8. Obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDL i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW.

9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1000 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 20 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 8.

Ustalenia dla terenów zieleni urządzonej

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1ZP ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w zakresie zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) zieleń niska, średnia, wysoka;
- 2) chodniki.

5. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren 2KS oraz poprzez drogi, zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 1500 m²;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej nie mniejsza niż 15 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 9.

Ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KS, 2KS ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: obsługa komunikacji.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem urządzenia odkrytego parkingu terenowego oraz lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

4. Obsługa komunikacyjna terenu:

- 1) 1KS z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ;
- 2) 2KS poprzez drogi, zlokalizowane poza obszarem objętym planem.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 100 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 5 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 34. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem II ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: infrastruktura techniczna.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 15% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 0,15;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 5 m;
- 6) dachy płaskie.

4. Obsługa komunikacyjna terenu poprzez teren 2KS oraz drogi, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem.

5. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej 200 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu działki budowlanej 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki budowlanej w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°.

§ 35. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDZ, 2KDZ ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy zbiorczej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje:

- 1) dla terenu 1KDZ szerokość istniejącego pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 20 m z lokalnymi poszerzeniami;
- 2) dla terenu 2KDZ fragment istniejącego pasa drogowego o szerokości zgodnie z rysunkiem planu.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi;
- 4) dla terenu 2KDZ zagospodarowanie jako fragment istniejącego pasa drogowego.

5. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 36. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy lokalnej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość istniejącego pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 13 m z lokalnymi poszerzeniami.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 37. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy dojazdowej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość istniejącego pasa drogowego w liniach rozgraniczających, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 10 m z lokalnymi poszerzeniami.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

5. Dla terenu 2KDD obowiązują ustalenia zawarte w §15 ust. 2 pkt 1 i 5, oraz §16 ust. 1 pkt 4 i ust. 2 pkt 9.

6. Tereny wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego.

§ 38. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDW ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne.

3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających, zmienna, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsza niż 6,5 m z lokalnymi poszerzeniami.

4. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:

- 1) chodnik;
- 2) ścieżkę rowerową;
- 3) elementy technicznego wyposażenia drogi.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 39. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

§ 40. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

**Przewodniczący
Rady Miasta**

Bogusław Potański

Załącznik do uchwały Nr XIX/202/2019

Rady Miasta Tarnobrzega

z dnia 30 października 2019 r.

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr XXVII/252/2016 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 28 kwietnia 2016 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 8,92 ha położony pomiędzy ulicami Generała Władysława Sikorskiego, Henryka Sienkiewicza i Szeroką. Przedmiotem planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę usługowo-mieszkaniową, zabudowę usługową, usługi publiczne, tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², zieleń urządzoną, obsługę komunikacji, infrastrukturę techniczną oraz drogi publiczne (zbiorcze, lokalne i dojazdowe) oraz wewnętrzne. Głównym celem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest stworzenie w formie prawa miejscowego warunków zagospodarowania terenu, które pozwolą maksymalnie podnieść walory przedmiotowego terenu, a jednocześnie usankcjonować ustalenia wynikające ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Na przedmiotowym obszarze aktualnie nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Istotnym elementem opracowanego planu jest odzwierciedlenie polityki przestrzennej Miasta Tarnobrzega, określonej w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta. Przeprowadzona została analiza zgodności z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzega. Na podstawie wyników tej analizy stwierdzono, iż plan nie narusza ustaleń zawartych w Studium. Projekt planu opracowywany jest zgodnie z procedurą wynikającą z przepisów Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 ze zm.). W trakcie przygotowywania projektu planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje. W oparciu o art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. W trakcie sporządzania planu, została ona poddana ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 08.01.2018 r. do 06.02.2018 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 16.01.2018 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, z których część została uwzględniona. W związku z wprowadzonymi zmianami, wynikającymi z uwag złożonych do wyłożonego projektu, konieczne było powtórzenie procedury w zakresie opiniowania i uzgodnień. W związku z decyzją Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego z dnia 27 czerwca 2018 r. (znak: DOZ-OAiK.650.334.2017.ML) skreślającą z rejestru zabytków część układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta Tarnobrzeg, a tym samym część stref konserwatorskich, wpisanych do rejestru pod numerem A/285 (ob. A-1375), decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Tarnobrzegu z 4 czerwca 1984 r., projekt planu został odpowiednio zmieniony, a następnie przesłany ponownie do opiniowania i uzgodnień. Postanowieniem z dnia 15.04.2019 r. nr L.dz. Rz-IRN.5150.36.2019.BS Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił przedłożony projekt, wskazując jednocześnie warunki konserwatorskie, o które należy uzupełnić projekt planu. Projekt planu został odpowiednio zmieniony. Odnosnie wskazania do objęcia ochroną przebiegu ul. Dominikańskiej od granicy obszaru wpisanego do rejestru zabytków po granice ul. Wyszyńskiego, brak jest podstaw do objęcia ochroną tegoż fragmentu drogi. Obszar ul. Dominikańskiej został oznaczony jako ujęty w gminnej ewidencji zabytków, zgodnie z zapisem w karcie zabytku z gminnej ewidencji zabytków. Wnioskowany przez Konserwatora fragment jest częścią pasa drogowego ul. Wyszyńskiego, który został wyremontowany i nie przedstawia obecnie wartości zabytkowej. Uzupełnienie zapisów uchwały o wytyczne konserwatorskie w tym zakresie nie jest możliwe, z uwagi na położenie w pasie drogowym ul. Wyszyńskiego, który został wyremontowany, nie ma charakteru zabytkowego, a odtworzenie pełnego przebiegu ul. Dominikańskiej jest w obecnym stanie

niemożliwe. Warunki konserwatorskie zawarte w ww. postanowieniu dotyczące organizacji ruchu ul. Dominikańskiej nie zostały uwzględnione, ponieważ wykraczają poza zakres regulacji planu miejscowego określony przepisami prawa. Na terenie 3U brak jest jakiegokolwiek obiektu zabytkowego, w tym zakresie postanowienie Konserwatora zawiera błędne odniesienie, jednakże zapisy dla wszystkich terenów zawierających obiekty zabytkowe zostały uzupełnione o stosowne odniesienia. Następnie odbyło się drugie wyłożenie do publicznego wglądu, które miało miejsce w terminie od 09.05.2019 r. do 09.06.2019 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 14.05.2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione. Jednakże wprowadzone zostały do projektu planu zmiany na podstawie pisma Master Developments z dnia 11.07.2019 r. uzupełniającego wniesione uwagi, które wpłynęło po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu. Prezydent uznał zasadność wprowadzenia części postulowanych pismem zmian, w związku z czym konieczne było ponowne wyłożenie do publicznego wglądu. Trzecie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 09.08.2019 r. do 09.09.2019 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 03.06.2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 uwag, które w całości nie zostały uwzględnione. Projekt planu nie wymagał opiniowania przez właściwy organ Państwowej Straży Pożarnej i Wojewódzkiego Inspektora Ochrony Środowiska w zakresie lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, zmian, o których mowa w art. 250 ust. 5 i 7 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 1396 ze zm.).

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy: W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Przeważającym typem przeznaczenia terenu w obszarze objętym planem jest zabudowa usług, w tym usług publicznych oraz usług o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami. Parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zostały indywidualnie dobrane dla poszczególnych terenów przy uwzględnieniu lokalnych warunków architektonicznych i krajobrazowych. Plan uwzględnia obszar wpisany do rejestru zabytków obejmujący znaczną część obszaru objętego planem, dla którego ustanowiona została strefa A ochrony konserwatorskiej, obiekty wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary ujęte w gminnej ewidencji zabytków. Wymagania ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zostały uwzględnione poprzez uwzględnienie występowania w obszarze objętym planem dwóch pomników przyrody. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze planu nie określono granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. W obszarze objętym ustaleniami planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej. Projekt miejscowego planu nie wymagał uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, w tym zakresie przyjęcie jego ustaleń w formie uchwały wypełnia wymogi ochrony gruntów rolnych i leśnych. Ujęte w planie ustalenia w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniają potrzeby osób niepełnosprawnych. Poprzez określenie w planie dostępności terenów zabudowach do układu komunikacyjnego zapewniony został dojazd do wszystkich nieruchomości w granicach planu. Ustalenia planu wykorzystują w pełni walory ekonomiczne przestrzeni. Obszar objętym planem obejmuje tereny w znacznej części już zabudowane, zlokalizowane w centrum miasta Tarnobrzega. W przeważającej części są to tereny usługowe oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Plan przewiduje uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz wzbogacenie jej o nowe funkcje. W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez trzykrotne wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa. Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w zakresie dróg publicznych, a przyjęte w planie ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy dróg i infrastruktury, należących do zadań własnych gminy. Plan nie przewiduje zmiany w przebiegu dróg publicznych, również nie są projektowane nowe drogi publiczne, ponieważ obszar jest wystarczająco obsłużony przez istniejące drogi. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zapewniono zgodnie z przepisami art. 17 pkt 1, 9 i 11 ustawy, poprzez możliwość składania wniosków do projektu, zorganizowania wyłożenia projektu do publicznego wglądu, organizowanie dyskusji publicznych, wyznaczaniu terminu, w którym osoby fizyczne i prawne oraz

jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu. Informacje o tych działaniach były przekazywane do publicznej wiadomości w sposób określony w przywołanych wyżej przepisach ustawy, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej. Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

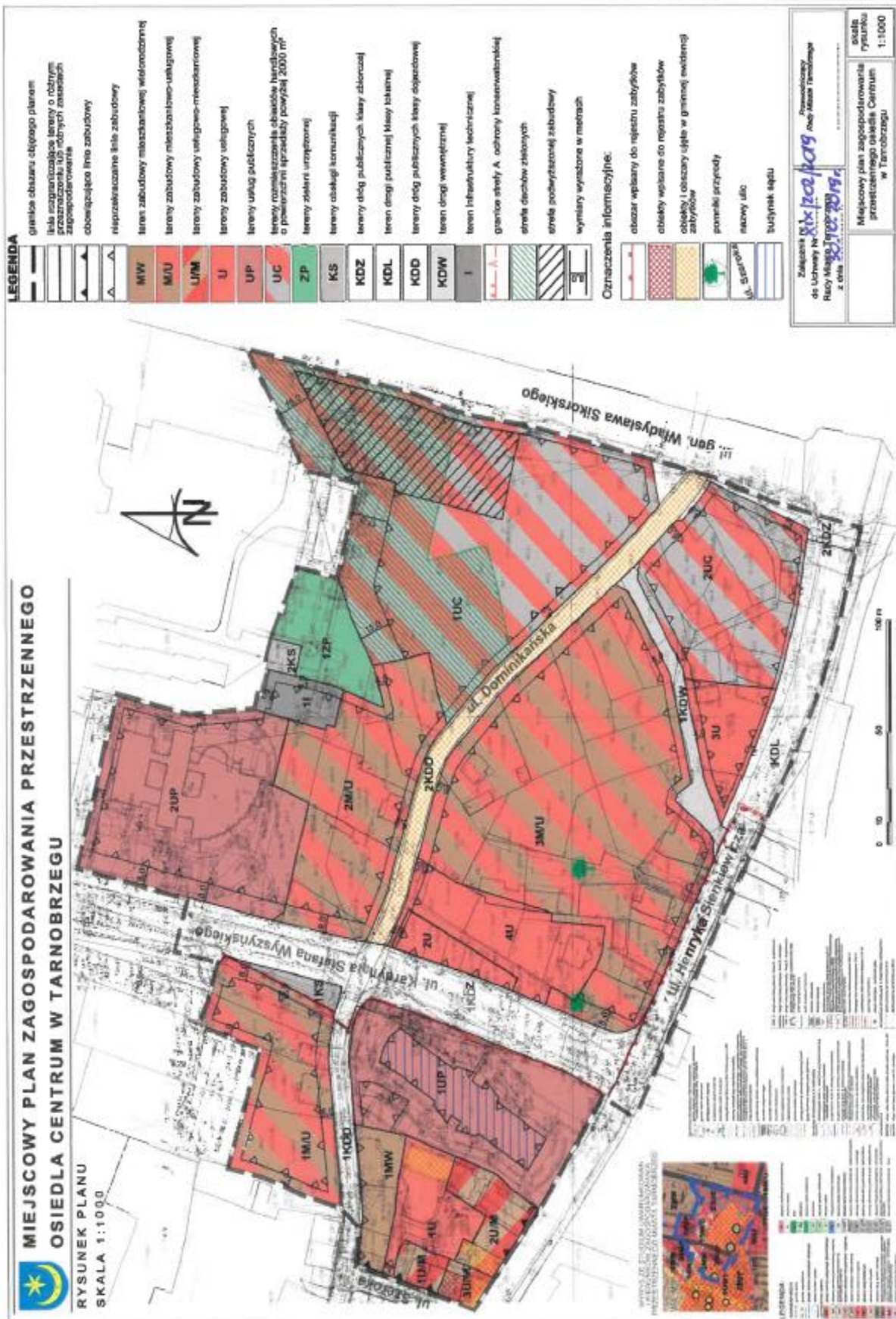
Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy: Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy gmina ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności poprzez uwzględnienie złożonych do projektu planu w procedurze planistycznej licznych wniosków i uwag. Miejscowy plan uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu terenu pod drogi publiczne dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu oraz dodatkowym wpływom do budżetu ze zwiększonych podatków.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy: W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Miejscowy plan obejmuje tereny w całości położone wśród zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, przy istniejących drogach publicznych. W planie zapewniona jest odpowiednia obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem poprzez istniejącą sieć, która została uzupełniona o jedną drogę wewnętrzną. W treści uchwały wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych, w tym również uwzględniono miejsca parkingowe dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Przedmiotowy plan uwzględnia istniejące tereny mieszkaniowe i umożliwia uzupełnienie o kolejną zabudowę. Zabudowa ta oraz przewidziana w planie możliwość jej kontynuacji zlokalizowana jest przy drogach publicznych, umożliwiając tym samym mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Plan uwzględnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez istniejące drogi publiczne, w granicach których możliwa jest lokalizacja chodników oraz ścieżek rowerowych.

Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1. Podejmując uchwałę w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu, Rada Miasta Tarnobrzega dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu. Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tarnobrzega i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, przyjęta uchwałą nr LVII/719/2014 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 24 kwietnia 2014 r., wykazała że obowiązujący na tym obszarze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zespołu zabudowy usługowo-mieszkaniowej „Centrum” w Tarnobrzegu uchwalony uchwałą nr XIII/170/99 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 23 września 1999 r. jest w części nieaktualny i należy dla tego terenu podjąć rozstrzygnięcie dotyczące celowości przystąpienia do sporządzenia (zmiany) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego miasta Tarnobrzega i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta Tarnobrzega, przyjęta uchwałą nr LXV/692/2018 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 18 października 2018 r., wykazała że należy kontynuować prace na projektami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze szczególnym uwzględnieniem rozpoczętych procedur. Dla obszaru planu miały zastosowanie opisane na stronie 9 i 27 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, szczególne warunki zainwestowania w tym w zakresie dopuszczenia wyższej niż ustalona w studium intensywności i wysokości zabudowy (dla działek zabudowanych centrum usługowo staromiejskiego) oraz uznania za zgodne ze studium dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przewidywane wpływy do budżetu gminy przewyższą wydatki. Szacowane wpływy z obszaru objętego planem w skali okresu prognozy będą związane z wpływami odpowiednio z: podatków od budynków (powierzchni użytkowej), opłat planistycznych, opłat od czynności cywilnoprawnych oraz podatków od nieruchomości gruntowych. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników przyrodniczych i krajobrazowych. Przekształcenie analizowanego obszaru częściowo na tereny zabudowane, stanowić będzie inwestycję korzystną dla gminy. Rozwój nowej zabudowy wzbogaci strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy i wpłynie na jej atrakcyjność pod względem turystycznym i inwestycyjnym. Podsumowując należy stwierdzić, iż miejscowy plan przedkładany do uchwalenia, jest zgodny z polityką przestrzenną miasta Tarnobrzega oraz właściwymi

ustawami i przepisami szczególnymi, nie pozostając w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględniając wymagania ochrony środowiska, tworzy podstawę do realizacji celu, o którym mowa wcześniej. Biorąc powyższe pod uwagę, Prezydent Miasta Tarnobrzega uznał za uzasadnione przedłożenie Radzie Miasta Tarnobrzega przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu.



**Załącznik nr 2
do uchwały nr XIX/202/2019
Rady Miasta Tarnobrzega
z dnia 30.10.2019 r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,
które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, w rozumieniu
przepisów o finansach publicznych**

Zgodnie z art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) Rada Miasta Tarnobrzega postanawia, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) modernizacja ulic istniejących,
 - b) modernizacja istniejących sieci inżynierii,
 - c) poszerzenie istniejących ulic,
 - d) budowa sieci inżynierii w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji oraz oświetlenia.
2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji.
3. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej, a także ze środków zewnętrznych.

**Załącznik nr 3
do uchwały nr XIX/202/2019
Rady Miasta Tarnobrzega
z dnia 30.10.2019 r.**

**Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.) Rada Miasta Tarnobrzega stwierdza, co następuje:

I WYŁOŻENIE

§1.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 02.02.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenu 2UC o treści:

„Zarząd Osiedla Stare Miasto po zapoznaniu się z projektem planu jak wyżej wnosi uwagę w zakresie obsługi komunikacyjnej dla terenu 2UC.

Projekt przewiduje obsługę komunikacyjną tego terenu z dróg publicznych 1KDL i 2KDD. Wnioskujemy o ograniczenie obsługi komunikacyjnej z drogi 2KDD jedynie na odcinku od wyjazdu z ulicy 1KDW do ulicy Generała Władysława Sikorskiego. Ma to na celu ograniczenie ruchu na ulicy Dominikańskiej w kierunku ulicy Kardynała Wyszyńskiego (1 KDZ). Jednocześnie wnosimy przy podejmowaniu uchwały o szczególne zwrócenie uwagi na obsługę komunikacyjną terenu objętego planem oraz terenów przyległych. Należy zważyć aby w wyniku braku uprzednich wielokierunkowych i perspektywicznych analiz rozwoju ruchu komunikacyjnego w analizowanym obszarze nie doszło do paraliżu komunikacyjnego centrum miasta. Jak wszyscy wiemy już w chwili obecnej na ulicach Piłsudskiego, Kardynała Wyszyńskiego i Sienkiewicza tworzą się bardzo duże korki.

Załączniki do uwagi:

- 1. Protokół nr 17/2018 z posiedzenia Zarządu Osiedla z dnia 19.02.2018 r.*
- 2. Lista obecności*
- 3. Załącznik nr 1 do Protokołu z posiedzenia Zarządu z dnia 19.01.2018 r.”.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości. Wnioskowane ustalenie, dotyczące ograniczenia obsługi komunikacyjnej z drogi 2KDD jedynie do obsługi na odcinku od wyjazdu z ulicy 1KDW do ulicy Generała Władysława Sikorskiego, wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazanego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. ¹

§2.

Nie uwzględnia się częściowo uwagi złożonej w dniu 20.02.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów obecnie oznaczonych na rysunku planu jako 3M/U, 2U i 4U (podczas pierwszego wyłożenia tereny 2U i 4U stanowiły teren 2U), w zakresie działek nr 3740/1, 3740/2, 3740/3, 3740/4, 3740/5, 3740/6, 1340/2, 1340/1, 1341/4, 1341/3, 1343/2, 1343/1 o treści:

„Dotyczy:

-nr nieruchomości w ewidencji gruntów: 3740/1, 3740/2, 3740/3, 3740/4, 3740/5, 3740/6, 1340/2, 1340/1, 1341/4, 1341/3, 1343/2, 1343/1

-położenie: Tarnobrzeg ul. Dominikańska

-właściciel: [...]*

Treść uwagi:

{1}

Wnosimy o zmianę zapisów dotyczących: 2U oraz 3MU Rozdział 2. Ustalenia w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§7. Na obszarze objętym planem ustala się:

...

e) 6 m od linii rozgraniczających terenów dróg publicznych 1KDD i 2KDD dla terenów 1M/U, 3M/U, 2UC, 2U.

{2}

§20. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1M/U, 2M/U, 3M/U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie;

10) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglonym; dopuszczalny kolor grafitowy

11) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych. lub odcienie szarości.

{3}

§22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2U ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

4. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu (zaznaczono proponowany układ na rysunku planu), zgodnie z §7 jak dla 3M/U od strony ul. Dominikańskiej;

2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 100% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 i nie większy niż 4,0;

4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 1% powierzchni działki budowlanej;

5) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;

6) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

1) miejsca do parkowania w formie terenowej lub wbudowanej w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;

2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni obiektów usług.

6. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg publicznych 1KDZ i 2KDD;

7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:

1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m²;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;

3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;

4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

{4}

Jednocześnie przedstawiamy uwagi na rysunku planu:

1. dokonano korekty linii zabudowy dla terenu 2U

2. dokonano korekty linii podziału pomiędzy obszarami 3M/U i 2U, w/w teren jest w posiadaniu Inwestora, zaproponowane linie wydają się na obecnym etapie nielogiczne, ponadto utrudnia zagospodarowanie terenu.

Uzasadnienie uwagi:

W trakcie sporządzania projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tamobrzegu”, nie uwzględniono, że Inwestor posiada prawo własności do w/w działek na obszarze 2U oraz 3M/U, Budynek Hotelu na terenie 2U został zaprojektowany w układzie funkcjonalnym pozwalającym na jego rozbudowę, obecne zapisy w projekcie planu uniemożliwiają ew. rozbudowę, dlatego zaproponowano zmiany w układzie linii zabudowy.

Wydaje się logicznym dokonanie sugerowanego podziału między obszarami planu 2U oraz 3M/U, linia na planie odzwierciedla nieistniejące budynki, (zgodnie z dec. WKZ zostały rozebrane) oraz dokonanie doprecyzowania linii zabudowy od. Ul. Dominikańskiej 2U, co umożliwi domknięcie pierzei.

W załączeniu korekta rys planu.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona częściowo, w szczególności:

- w części dla punktu oznaczonego {1}, dotyczącego wyznaczenia linii zabudowy dla terenów 2U i 4U (podczas pierwszego wyłożenia jeden teren oznaczony symbolem 2U) w odległości 6 m od drogi 6KDD. W treści uwagi wnioskowano o ustalenie dla całego terenu nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 6 m od drogi 2KDD, natomiast na załączniku graficznym do uwagi określono nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów 2U i 4U w odległości od 4 m do 6 m. Linia zabudowy dla terenów 2U i 4U została ustalona zgodnie z przebiegiem określonym na załączniku graficznym. Tym samym uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej wskazanych ustaleń dotyczących linii zabudowy, które nie były zgodne z przebiegiem linii zabudowy w części graficznej uwagi.
- w części dla punktu oznaczonego {2} w zakresie zmiany ustaleń dla terenu 3M/U rodzaju i kolorystyki pokrycia dachowego ze względu na brak potrzeby regulacji w tym zakresie. Uwaga nie została uwzględniona w części ze względu na swoją bezprzedmiotowość ponieważ obecnie brak takiej regulacji w uchwale dla terenu 3M/U.
- w części dla punktu oznaczonego {3} w zakresie zmiany ustaleń dla terenów 2U i 4U (podczas pierwszego wyłożenia jeden teren oznaczony symbolem 2U). W celu zachowania ładu przestrzennego oraz mając na uwadze lokalne uwarunkowania zaszła potrzeba wydzielenia z terenu 2U terenu 4U, dla którego to terenu przyjęto częściowo inne ustalenia niż dla terenu 2U. Ustalenia przyjęte dla terenu 4U są obecnie częściowo inne

niż te wnioskowane w uwadze, w szczególności w zakresie intensywności zabudowy i wysokości zabudowy. Ponadto w celu zachowania integralności całej uchwały w zakresie ustaleń dotyczących w szczególności: określenia formy parkingu terenowego oraz sposobu opisu obsługi komunikacyjnej terenów - nie uwzględnia się części uwagi w tym zakresie.

Pozostała część uwagi została uwzględniona.

§3.

Nie uwzględnia się częściowo uwagi złożonej w dniu 20.02.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 1MW, w zakresie działek nr 1319/1, 1319/3, 1319/4, 1320 o treści:

„Dotyczy:

-nr nieruchomości w ewidencji gruntów: 1319/1, 1319/3, 1319/4, 1320.

-położenie: Tarnobrzeg ul. Dominikańska

-właściciel: [...]*

Treść uwagi: Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MW

Wnosimy o zmianę zapisów dotyczących:

Rozdział 6.

Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej

§18. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MW ustala się zasady określone w niniejszym paragrafie.

2. W zakresie przeznaczenia terenu obowiązuje przeznaczenie:

- 1) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna;
- 2) uzupełniające: usługi w parterze budynku, zajmujące nie więcej niż 30% powierzchni użytkowej budynku.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się urządzenia towarzyszące.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu obowiązuje:

- 1) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy jak na rysunku planu, zgodnie z §7;
- 2) zabudowa w formie kamienicy lub wolnostojącej;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 70% powierzchni działki;
- 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większy niż 2,2;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy nie większa niż 11,5 m;

- 7) dachy symetryczne dwuspadowe lub wielospadowe, mansardowe o nachyleniu połaci nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 75°;
- 8) nakaz stosowania jako pokrycia dachowego dachówki ceramicznej lub blachy dachówkopodobnej w kolorze ceglastym; dopuszczalny kolor grafitowy
- 9) nakaz wykończenia elewacji tynkami w kolorach pastelowych. lub odcienie szarości.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:
- 1) miejsca do parkowania w formie terenowej lub wbudowanej w tym w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 2) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 1,5 miejsca na jedno mieszkanie oraz dodatkowo nie mniej niż 2 miejsca na każde 100 m² powierzchni obiektów usług.
5. Obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 1KDD.
6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązują:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 100 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 10 m;
- 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego nie mniejszy niż 75° i nie większy niż 105°;
- 4) ustalenia, o których mowa w pkt 1 i 2, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod urządzenia infrastruktury technicznej.

Uzasadnienie uwagi:

W trakcie sporządzania projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu”, Inwestor posiadał prawo do w/w działek oraz aktualną i prawomocną decyzję o warunkach zabudowy, uzgodnioną z WKZ o/Tarnobrzeg, Inwestor przystąpił do realizacji inwestycji sporządzania projektu technicznego zabudowy w/w działek.

Wprowadzone zmiany spowodują znaczne straty finansowe oraz zmianę wartości w/w terenu zważywszy również na fakt 6-letniego sporu z właścicielem sąsiedniej działki, który zakończył się pozytywną decyzją NSA Warszawa z dnia 16.01.2018 roku dot. kolejnej WZ o numerze 70/2015 z dnia 25.09.2018 co może skutkować tym iż Inwestor będzie domagał się rekompensaty od Miasta Tarnobrzeg.

W załączeniu decyzja o warunkach zabudowy, wyrok sądu.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona częściowo w zakresie przyjęcia literalnego brzmienia paragrafu jak określono w uwadze, w szczególności: w zakresie powierzchni biologicznie czynnej, dodania formy dachu mansardowego oraz dopuszczenia elewacji w kolorze grafitowym. Wskazana w uwadze powierzchnia biologicznie czynna nie jest zgodna z ustaleniami SUIKZP, które określa

minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 25%. Ponadto w celu zachowania integralności całej uchwały w zakresie ustaleń dotyczących w szczególności: określenia formy parkingu terenowego oraz - nie uwzględnia się części uwagi w tym zakresie. Pozostała część uwagi została uwzględniona.

§4.

Nie uwzględnia się częściowo uwagi złożonej w dniu 20.02.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 1UC, 2UC, 2KDD, o treści:

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) wnoszę uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu i proszę o ich uwzględnienie.

Jako właściciel działki leżącej w ścisłym centrum, również uważam, że opisywany fragment miasta wymaga zagospodarowania, ale nie takiego, który zakłóci ponad przeciętną miarę funkcjonowanie i życie mieszkańców osiedla Centrum oraz spowoduje, że ucierpi lokalny handel. Jak wiadomo u zbiegu ul. Dominikańskiej i ul. Sikorskiego - obszar ozn. 1UC, w bezpośrednim sąsiedztwie bloków mieszkalnych oraz mojej nieruchomości ma powstać - według założeń Studium Uwarunkowań i założeń projektu m.p.z.p. obiekt wielkopowierzchniowy tj. galeria handlowa. Podobne przeznaczenie ma mieć teren ozn. 2UC.

Należy zastanowić się czym jest „centrum miasta” dla jego mieszkańca. Odpowiedź jest bardzo obszerna, bo porusza nie tylko zagadnienia infrastrukturalne i budowlane ale również kulturowe, społeczne, komunikacyjne, architektoniczne, urbanistyczne, gospodarcze i ekonomiczne. Choć usługi i sklepy są potrzebne, to nie są to jedyne aspekty przestrzeni, których oczekują mieszkańcy.

Przeznaczenie terenów ozn. 1UC i 2UC pod zabudowę wielkopowierzchniową spowoduje drastyczne pogorszenie się warunków życia mieszkańców tego terenu. Mieszkańcy wielokrotnie protestowali przeciwko takim rozwiązaniom, wnosząc o pozostawienie tego terenu z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, zabudowę kameralną.

Niestety teren został przeznaczony pod zabudowę obiektów wielkopowierzchniowych, choć z racji bliskości zabudowy mieszkaniowej do tego się nie nadaje i pociągnie za sobą określone straty dla mieszkańców i miasta.

Po pierwsze, należy spodziewać się, że powstanie tak dużej galerii handlowej, jak ta planowana na obszarze 1UC spowoduje kompletne opustoszenie Centrum Tarnobrzega. Upadnie bardzo

wiele działalności gospodarczych i nawet jeśli planowane centrum handlowe stworzy kilkaset miejsc pracy, to przy tej okazji kolejne setki miejsc pracy i działalności gospodarczych upadną. A należy wziąć pod uwagę fakt, że w ciągu ostatnich kilku lat handel lokalny już i tak mocno ucierpiał, gdy do miasta wkroczyły znane sieci handlowe. Taka sytuacja mocno wpłynie na warunki ekonomiczne i w konsekwencji, społeczne mieszkańców Tarnobrzega.

Po drugie, planowana inwestycja na obszarze 1UC jest ulokowana zbyt blisko budynków mieszkalnych, co w sposób oczywisty powodować będzie ogromne niedogodności dla życia mieszkańców i żadne zapewnienia inwestorów, że inwestycja nie będzie dla nich uciążliwa czy dokuczliwa, tego faktu nie zmieniają.

Po trzecie, na przedstawianych opinii publicznej planach mającej powstać galerii, na obszarze oznaczonym symbolem 1UC jest tylko jedna droga dojazdowa, będąca również drogą wyjazdową. Takie rozwiązanie może doprowadzić do paraliżu ruchu kołowego w centrum miasta, mocno zwiększając przy tym emisję spalin i zanieczyszczenie tego terenu o hałasie nie wspominając.

Po czwarte, dopuszcza się dla obszaru 1UC wysokość zabudowy nie większą niż 14m, przy czym na 50% powierzchni działki ozn. 1UC nie większą niż 20m. A zatem zabudowę dużo wyższą niż dopuszczalne wysokości zabudowy np. dla sąsiednich działek np. obszaru 3M/U, czyli obszaru, na którym znajduje się moja nieruchomość, gdzie dopuszczalna wysokość zabudowy ma wynosić nie więcej niż 10m. Zdominowanie tego obszaru miasta przez zabudowę dużo wyższą niż pierwotnie planowana i wymagana choćby dla obszaru ozn. 3M/U, prowadzić będzie do generowania wysokich stężeń zanieczyszczeń z powodu braku odpowiedniej wentylacji przestrzeni, ponieważ uniemożliwi to wysoka zabudowa.

Zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, będą wprost narażone na wysokie zanieczyszczenia, wpłynie to także na jakość powietrza w całym obszarze os. Centrum i całego miasta. Od strony zachodniej tego obszaru znajdują się już dwa wysokie budynki (budynek sądu oraz nowopowstały obiekt przy ul. Wyszyńskiego), a jeżeli teraz od strony wschodniej i południowej pojawi się kolejna wysoka zabudowa powyżej 10m, to obszar pomiędzy tymi budynkami pozostanie bez jakiegokolwiek cyrkulacji powietrza, zabudowa terenu zmniejszy możliwości swobodnego przemieszczania się mas powietrza. W dobie, kiedy wszyscy walczą ze smogiem, Tarnobrzeg funduje sobie zabudowę, która taki smog będzie powodować. Wysokość 20m dopuszczona dla 1UC na 50% działki jest absolutnie nie do przyjęcia.

Po piąte, dla obszaru 1UC, ale także 2UC ustala się, że w powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 7% powierzchni działki budowlanej, czyli na tereny zielone w stosunku

do całej zabudowy przeznacza się tak naprawdę możliwie zminimalizowaną powierzchnię działek (trudno sobie bowiem wyobrazić, że inwestor, który chce wykorzystać każdy fragment gruntu dla działalności komercyjnej odczyta to zalecenie „nie mniej niż” jako zachętę do zwiększenia takiej strefy). W chwili obecnej miejsce pod inwestycję, mimo że nie zagospodarowane, to jednak sam teren zielony i zawsze takim był. Należy natomiast zauważyć, że dla sąsiednich działek np. obszaru ozn. 3M/U czyli obszaru na którym znajduje się moja nieruchomość, ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż...30% powierzchni działki budowlanej.

Zestawiając ze sobą obecne założenia planu, tj. fakt, że dla terenu np. 3M/U przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (gdzie trudno doszukiwać się uciążliwości w postaci hałasu czy też zanieczyszczeń przy tego typu zagospodarowaniu terenu) określa się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej, a dla obszaru, który przeznacza się pod zabudowę obiektami wielko powierzchniowymi ozn. 1UC i 2UC, które generować będą ogromne uciążliwości pod względem hałasu, zanieczyszczeń etc. określa się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 7% powierzchni działki budowlanej - takie założenia są nie do przyjęcia.

Gmina, na etapie planowania sposobów zagospodarowania terenów powinna bezwzględnie i przede wszystkim zadbać o zdrowie i komfort życia mieszkańców, w tym o to aby teren centrum miasta posiadał tereny zielone, a dopiero w następnej kolejności czynić zadość życzeniom inwestorów.

W związku z powyższym składam następujące uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu i wnoszę o:

1. Zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy dla obszaru ozn. 1UC w ten sposób, że dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 10m na całym obszarze działki, alternatywnie: wysokość zabudowy nie większą niż 10m powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 14m dla 10% powierzchni działki ozn. 1UC.

2. Zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy dla obszaru ozn. 2UC w ten sposób, że dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 10m na całym obszarze działki, alternatywnie wysokość zabudowy nie większą niż 10m powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 14m dla 10% powierzchni działki ozn. 2UC.

3. Zmianę w zakresie określenia powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ozn. 1UC w taki sposób, że powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej. W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu na str. nr 19 w pkt. 7 przedstawiono rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu i jednym z takich, wskazywanych w „Prognozie” rozwiązań jest zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych terenów planowanego zainwestowania. W związku z powyższym wnioskujemy o taką zmianę, która jest konieczna z punktu widzenia warunków życia mieszkańca.

4. Dookreślenie i zaplanowanie miejsc usytuowania powierzchni biologicznie czynnych dla obszaru 1UC już na etapie uchwalania m.p.z.p. ze szczególnym uwzględnieniem strony zachodniej i północnej obszaru ozn. 1UC.

5. Zmianę w zakresie określenia powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ozn. 2UC w taki sposób, że powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

6. Zmianę dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki dla obszarów ozn. 1UC i 2UC jako nie większa niż 60% działki (tak jak dla terenów sąsiednich ozn. 1M/U, 2M/U, 3M/U). Aktualnie jest to 70%.

7. Odstąpienie od zapisu w części opisowej projektu planu i wykreślenie zapisu, dopuszczającego dla obszarów ozn. 1UC i 2UC lokalizację miejsc parkingowych w kondygnacjach nadziemnych, tak aby jednoznacznie wykluczyć taką możliwość z uwagi na zdrowie mieszkańców, których domy i mieszkania znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu.

8. Odstąpienie od dokonywania „przebicia” ul. Dominikańskiej do ul. Sikorskiego w celu zachowania i ochrony wartości historycznych zabytkowej ul. Dominikańskiej (ozn. 2KDD)

9. Ponadto przed uchwaleniem m.p.z.p. wnoszę o przeprowadzenie stosownych pomiarów i badań określających wpływ hałasu emitowanego w trakcie funkcjonowania wszystkich

urządzeń i instalacji, które będą eksploatowane w planowanych obiektach wielkopowierzchniowych zlokalizowanych na obszarze 1UC i 2UC na warunki życia mieszkańców terenów sąsiednich i przedstawienia wyników tych badań opinii publicznej i Radnym Rady Miasta Tarnobrzega.

Zwracam się do Państwa o uwzględnienie wszystkich uwag oraz przedłożenia dodatkowych wyjaśnień w wyżej wymienionych kwestiach.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości:

- dla punktu 1 uwagi, dotyczącego zmniejszenia wysokości zabudowy do 10 m i dopuszczenia 14 m na 10% powierzchni działki ozn. 1UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz lokalizację w sąsiedztwie wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Obniżenie wysokości do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazane obecnie wysokości są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP.
- dla punktu 2 uwagi, dotyczącego zmniejszenia wysokości zabudowy do 10 m i dopuszczenia 14 m na 10% powierzchni działki ozn. 2UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz lokalizację w sąsiedztwie wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Obniżenie wysokości do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazane obecnie wysokości są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP.
- dla punktu 3 uwagi, dotyczącego zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 30% dla terenu 1UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do wnioskowanych 30% może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazana obecnie powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP. Ponadto w trakcie prowadzenia procedury zwiększony został procent powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu z 7% na etapie pierwszego wyłożenia do 15% obecnie.
- dla punktu 4 uwagi, dotyczącej dookreślenia i zaplanowania miejsc usytuowania powierzchni biologicznie czynnych dla terenu 1UC. Precyzyjne wskazanie części terenu przeznaczonego pod powierzchnię biologicznie czynną wykracza poza zakres wynikający

z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. W planie zawarto ustalenia w zakresie lokalizacji zieleni (np. strefa dachów zielonych) nie naruszające przepisów ww. ustawy i przepisów odrębnych.

- dla punktu 5 uwagi, dotyczącego zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 30% dla terenu 2UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do wnioskowanych 30% może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazane obecnie powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP. Ponadto w trakcie prowadzenia procedury zwiększony został procent powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu z 7% na etapie pierwszego wyłożenia do 15% obecnie.
- dla punktu 6 uwagi, dotyczącego zmniejszenia powierzchni zabudowy dla terenów 1UC i 2UC do 60%, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zmniejszenie powierzchni zabudowy do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazane obecnie powierzchnie zabudowy są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP.
- dla punktu 7 uwagi dotyczącej zakazu lokalizacji miejsc parkingowych w kondygnacjach nadziemnych. W planie lokalizacja miejsc parkingowych została ograniczona poprzez zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na tarasach i dachach, które są bez wątpienia kondygnacjami nadziemnymi, tym samym nie został jednak ustalony całkowity zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w kondygnacjach nadziemnych, więc uwaga pozostała niewzględniona.
- dla punktu 8 uwagi, dotyczącego odstąpienia od „przebiegu” ul. Dominikańskiej do ul. Sikorskiego ze względu na utrudnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem w przypadku braku połączenia ul. Dominikańskiej z ul. Sikorskiego. Rodzaj połączenia ul. Dominikańskiej z ul. Sikorskiego lub jego brak (np. poprzez ustalenie zakazu ruchu pojazdów) stanowi rozwiązanie projektowe z zakresu inżynierii ruchu, co wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.
- dla punktu 9 uwagi, dotyczącego przeprowadzenia badań, uwaga nie została uwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość, Uwaga wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazanego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.

§5.

Nie uwzględnia się częściowo uwagi złożonej w dniu 22.02.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 2KDD, 2M/U, 3M/U, 1UC i 2UC, o treści:

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017r. poz. 1073) wnosimy uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu. Prosimy o ich uwzględnienie.

1. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2KDD (tj. ul. Dominikańskiej) na odcinku od ul. Wyszyńskiego do ul. Sikorskiego wnoskujemy o respektowanie i zapisanie w uchwale Rady Miasta Tarnobrzega w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu wytycznych dla tej części ulicy Dominikańskiej znajdujących się w uzgodnieniach projektu m.p.z.p. i Postanowieniu Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 08.11.2017r.tj.:

- zmianę zapisów rozdz. 4 par. 15 pkt. 9) Uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu, poprzez wpisanie treści: zachować i uzupełnić historyczny wapienny bruk na całości ulicy Dominikańskiej (na odcinku od ul. Wyszyńskiego do ul. Sikorskiego) i wykreślenia zapisu: b). nakazuje się wykonać nawierzchnie brukową (z kostki granitowej bądź bazaltowej) o jasnym odcieniu, w nawiązaniu do dzikiego bruku wapiennego ul. Dominikańskiej

Uzasadnienie: Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem z dn. 08.11.2017r. dokonał uzgodnień projektu m.p.z.p. osiedla Centrum, w którym wskazał w przedmiotowym zakresie w pkt. 4 w jaki sposób należy uzupełnić zasady ochrony konserwatorskiej zabytkowej ulicy Dominikańskiej. Wskazał na konieczność zachowania i uzupełnienie historycznego wapiennego bruku na tym odcinku ulicy Dominikańskiej.

Z kolei w projekcie części opisowej przedłożonego projektu m.p.z.p. oś. Centrum w Tarnobrzegu w tym zakresie znajdujemy zapisy następujące (zob. pkt. 9) Par. 15, rozdz. 4:

„ () nawierzchnie ulicy Dominikańskiej na odcinku od ulicy Wyszyńskiego do ulicy Sikorskiego

a). dopuszcza się poddać przebudowie,

b). nakazuje się wykonać nawierzchnię brukową (z kostki granitowej bądź bazaltowej) o jasnym odcieniu, w nawiązaniu do dzikiego bruku wapiennego ul. Dominikańskiej”

Zatem proponowany zapis projektu m.p.z.p. nie jest zgodny z Postanowieniem Podkarpackiego Konserwatora i jego uzgodnieniem projektu m.p.z.p. oś Centrum.

Należy zaznaczyć i z całą mocą podkreślić, że projekt m.p.z.p. jest procedowany w realiach, gdy teren, którego dotyczy jest objęty strefą ochrony konserwatorskiej. Zatem w tych realiach powinien być przestrzegany określony porządek prawny dla podejmowanych decyzji.

Nadmienić także należy, że w uchwalonym przez Radę Miasta Tarnobrzega Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania /Uchwała nr XLVI/457/20177 w odniesieniu do ul. Dominikańskiej znajduje się zapis (str. nr 36, cz. III):, () zaleca się, aby (nawierzchnia przyp. autor) była wykonana z kamieni otoczków lub łupanej kostki granitowej bądź bazaltowej (...)” czyli w Studium znalazło się miejsce dla „kamieni otoczków”, natomiast w projekcie m.p.z.p. już nie jest tylko wymieniona kostka granitowa bądź bazaltowa).

W przedłużonym projekcie nawierzchnię ulicy Dominikańskiej określa się mianem „dzikiego bruku wapiennego”, który należy zastąpić jak czytamy kostką brukową, a nawet „nakazuje się wykonać nawierzchnię brukową”(sic!).

Pragniemy zauważyć, że ten „dziki wapienny bruk” czyli XIX wieczna nawierzchnia ulicy Dominikańskiej tzw. „kocie łby” w tej jej części jest wpisana jest do gminnej ewidencji zabytków i stanowi zabytek miasta Tarnobrzega. Jeden z ostatnich, o ile nie ostatni taki zabytek.

Projektowanie i dopuszczanie w przedłożonych zapisach projektu m.p.z.p. przebudowy tej ulicy, a już w szczególności zmiana nawierzchni na kostkę brukową zamiast zabytkowego wapiennego bruku jest niczym innym tylko brakiem poszanowania wartości oraz dziedzictwa materialnego i niematerialnego naszego miasta.

W ostatnim czasie w wielu miastach Polski np. w Warszawie tego typu nawierzchnie z kamieni wapiennych obejmowane są właśnie strefami ochrony konserwatorskiej, ustanawia się dla nich szczególną ochronę poprzez wpisywanie ich do gminnej ewidencji zabytków, co oznacza, że wszelkie działania w ich pobliżu będą musiały uwzględniać wartość tych zabytkowych elementów, które tworzą historyczny obraz ulicy, będą musiały także podlegać uzgodnieniom konserwatorskim. W załączeniu kserokopia treści komunikatu pochodzącego ze strony internetowej Urzędu Miasta Stołecznego Warszawy (1str.).

W naszym mieście, w Tarnobrzegu, obserwujemy tendencję zgoła odwrotną. To co miasto ma cennego, o co można zadbać, żeby stało się atutem i przypominało o historii miejsca planuje się wyjąć z ochrony konserwatorskiej (wszczęto wszak w odrębnym trybie, przy aprobacie władz miasta, postępowanie o zniesienie strefy ochrony konserwatorskiej z tej części miasta, a zatem także z ulicy Dominikańskiej, które toczy się w Ministerstwie Kultury i Dziedzictwa Narodowego), przebudować, uwspółcześnić, zepsuć. Takie działania są niezrozumiałe i smutne.

Jako mieszkańcy Tarnobrzegu, od ubiegłego stulecia związani z ulicą Dominikańską wyrażamy stanowczy sprzeciw przeciwko takiemu myśleniu i takim działaniom. Prosimy po prostu o uwzględnienie wytycznych konserwatorskich dotyczących szczególnej ochrony „kocich łbów” na ulicy Dominikańskiej, ich pozostawienie i uzupełnienie, bez możliwości stosowania dla ul. Dominikańskiej w tej części kostki brukowej.

Z ostrożności, w przypadku nieuwzględnienia naszej uwagi, prosimy Radnych Rady Miasta o zachowanie zdrowego rozsądku i niedopuszczenie do decyzji pozwalających, aby ten cenny historyczne, architektonicznie i społecznie fragment starego Tarnobrzegu zniknął z powierzchni ziemi.

Te „kocie łby” cały czas w tej części ulicy Dominikańskiej są. Są zaniedbane, przysypane ziemią, zajeżdżone ciężkim sprzętem, ale wciąż tam są. I gdyby tylko w sposób odpowiedni zadbane o ten teren, o ulicę Dominikańską z nawierzchnią wpisaną do GMINNEJ ewidencji zabytków, to dzisiaj nie trzeba by było się wstydzić tego miejsca.

Uchwalone przez Radę Miasta Tarnobrzega „Studium” zakłada w zakresie ochrony krajobrazu, w tym krajobrazu kulturowego ochronę obiektów i obszarów zabytkowych.

Wytyczne konserwatorskie zawarte w „Studium” nakazują m.in. „zachować historyczne nawierzchnie ulic”.

Jeszcze raz podkreślamy ważność tej uwagi z punktu widzenia interesu nie prywatnego, ale interesu naszego miasta, poszanowania historii i pamięci miejsca. Każda inna decyzja doprowadzi do wydania wyroku na ważny fragment naszej lokalnej historii.

Prosimy o zmianę zapisów pkt. 9) par. 15, rozdz. 4 poprzez wpisanie treści: zachować i uzupełnić historyczny wapienny bruk na całości ulicy Dominikańskiej (na odcinku od ul. Wyszyńskiego do ul. Sikorskiego) i wykreślenie zapisu:

b). nakazuje się wykonać nawierzchnię brukowa (z kostki granitowej bądź bazaltowej) o jasnym odcieniu, w nawiązaniu do dzikiego bruku wapiennego ul. Dominikańskiej ”

2. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2M/U oraz 3 M/U wnioskujemy o dopuszczenie w zakresie zasad kształtowania zabudowy stosowania pokryć dachowych z blachy dachówko podobnej w kolorze zielonym (poza dopuszczanym kolorem ceglasy).

Uzasadnienie: Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem z dn. 08.11.2017r. dokonał uzgodnień projektu m.p.z.p. osiedla Centrum, w którym wskazał w przedmiotowym zakresie w pkt. 6 „zastosowanie dachów budynków jako wielospadowych o zróżnicowanych kątach nachylenia z dopuszczeniem dachów zielonych”. W związku

z powyższym wnosimy o dopuszczenie poza zastosowaniem ceglanych pokryć dachowych, także pokryć dachowym kolorze zielonym.

3. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC i 2UC wnioskujemy o zmianę przeznaczenia tego terenu tj. o zapisanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru ozn. 1UC i 2UC (czyli aktualnego przeznaczenia pod zabudowę obiektami wielkopowierzchniowymi) przeznaczenia pod dwa alternatywne rozwiązania:

A) Pod zabudowę mieszkaniową usługową (MU), tak jak to było we wcześniejszych planach dla tego terenu, bez możliwości lokowania na tym obszarze obiektów o ogromnej uciążliwości dla mieszkańców i miasta

B) Pod tereny zieleni urządzonej Zielone Centrum Tarnobrzegu. Urządzenie na tym terenie parku miejskiego z infrastrukturą towarzyszącą służącą mieszkańcom do wypoczynku i spotkań. Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu zlokalizowanego w środku miasta pod zabudowę obiektami wielkopowierzchniowymi jest bardzo krótkowzroczną i błędną decyzją.

Na takie przeznaczenie tego terenu nigdy w tym miejscu nie powinno być zgody, gdyż lokowanie w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej obiektu generującego hałas, zanieczyszczenie powietrza, powodującego i sprowadzającego do centrum miasta wręcz wzmożony ruch samochodowy jest decyzją złą, której oplakane skutki będą znane już niebawem. Odczują je głównie mieszkańcy miasta (być może najmniej osoby przyjezdne).

Na etapie uchwalania Studium mieszkańcy miasta składali wniosek o przywrócenie w odniesieniu do obszaru oznakowanego w studium 23UC (a w obecnym projekcie m.p.z.p. 1UC i 2UC) poprzedniego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową usługową.

Jednakże uwaga ta (tj. uwaga nr 1 do IV wyłożenia do publicznego wglądu studium) nie została uwzględniona, a jej nieprzyjęcie uargumentowane było tym, że przewidywane rozwiązanie czyli przeznaczenie tego terenu pod obiekty zabudowy wielkopowierzchniowej „wpisuje się we władztwo planistyczne gminy i jest przejawem racjonalnego gospodarowania przestrzenią”.

Można by długo polemizować, czy racjonalnym jest przeznaczanie terenów w środku miasta pod obiekt, do którego będzie zjeżdżała wielka ilość samochodów, blokując ruch z uwagi na małe rozwiązania komunikacyjne tego obszaru, czy racjonalnym jest budowanie ludziom pod oknami i balkonami obiektu, w którym będą zamontowane klimatyzatory i wentylatory emitujące hałas, czy racjonalnym jest sprowadzanie w bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej natężenia ruchu emitującego zanieczyszczenia powietrza i spaliny, obiektów, które będą oddziaływać na klimat lokalny w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń do środowiska,

czy racjonalnym jest wznoszenie obiektów o ponadprzeciętnej wysokości, zaburzającego kameralny charakter tego miejsca. Takich pytań można zadawać wiele.

Ponieważ wciąż jest czas na wycofanie się z błędnych decyzji, dlatego składamy uwagę o zmianę przeznaczenia tego terenu albo na zabudowę mieszkaniowo usługową albo na tereny zieleni urządzonej.

W chwili obecnej miejsce pod inwestycje ozn. 1UC i 2UC, mimo że nie zagospodarowane, to jednak sam teren zielony. Miejsce to idealnie nadawałoby się na zielony park miejski Zielone Centrum Tarnobrzega. Miejsce np. urządzone na kształt Hyde Parku, gdzie także można byłoby prowadzić drobne działalności gospodarcze w formie infrastruktury towarzyszącej, ale wśród zieleni, w kameralnej przestrzeni, gdzie mieszkańcy mogliby pospacerować, odpocząć. Byłoby to atrakcyjne zielone centrum Tarnobrzega, na wskroś ekologiczne, przyjazne mieszkańcom, nie zaśmiecające przestrzeni zanieczyszczeniami hałasu, światła i spalin. Naszym zdaniem warto rozważyć taką opcję i takie myślenie o organizacji przestrzeni miejskiej. Tym bardziej, że Tarnobrzeg po przebudowie placu Bartosza Głowackiego i wybrukowaniu go kostką, nie ma takiego zielonego miejsca, parku, deptaku, przestrzeni przyjaznej i bogatej w zieleń. A w Studium znajdujemy zapis, że wskazane jest „powiększanie w miarę możliwości zasięgu terenów zieleni poprzez zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia(...) wiążące się we wspólny system przestrzenny”.

Historycznie rzecz ujmując przypomnieć należy, że w nieodległej przeszłości teren ten należał do Gminy Tarnobrzeg. Gmina pozbyła się tego terenu, zamieniając go na tereny znajdujące się w innym miejscu Tarnobrzegu. W tym kontekście nasuwa się pomysł, że być może zaoferowanie inwestorom zamiany na równie atrakcyjną lokalizację pod obiekt wielkopowierzchniowy, w miejscu, gdzie bez protestów społecznych, bez demolowania przestrzeni i generowania uciążliwości dla mieszkańców taka działalność miałaby rację bytu (a takich obszarów na pewno jest niemało) byłoby rozwiązaniem salomonowym obecnej sytuacji.

Prosimy o dogłębne rozważenie naszej uwagi nr 3, którą składamy z myślą o naszym mieście.

Z ostrożności, gdyby uwaga nr 3 nie znalazła w oczach osób decydujących uznania i obszar ozn. 1UC i 2UC miał pozostać przy swoim przeznaczeniu pod obiekty zabudowy wielkopowierzchniowej, składamy kolejne uwagi od nr 4 do nr 13 i prosimy o ich uwzględnienie.

4. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC › wnosimy o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy dla obszaru ozn. 1UC w ten sposób, że dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 10m na całym obszarze działki, alternatywnie: wysokość zabudowy nie większą niż 10m powierzchni

działki budowlanej, przy czym dopuszcza się wysokość zabudowy nie większa niż 14m dla 10% powierzchni działki ozn. 1UC.

Uzasadnienie: W przedłożonym projekcie m.p.z.p. oś Centrum, dopuszcza się dla obszaru ozn. 1UC wysokość zabudowy nie większą niż 14m, przy czym na 50% powierzchni działki ozn. 1UC nie większą niż 20m.

Jednocześnie dla o przykładowo obszarów sąsiednich ozn. 2M/U, 3M/U dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 10m.

Ponadto, w uzgodnieniach projektu m.p.z.p. i Postanowieniu Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dn. 08.11.2017r.tj.: w odniesienie do terenów ozn. 3U, 1UC i 2UC znajduje się zapis, że należy wprowadzić dla tych terenów zapisy dot. m.in. tego, że dopuszczalna wysokość zabudowy to dwie lub trzy kondygnacje i zabudowa nie wyższa niż 10 14m o zróżnicowanej wysokości.

Zaplanowanie dla tego obszaru zabudowy do 20m, to prosta droga to wygenerowania wysokich stężeń zanieczyszczeń z powodu braku odpowiedniej wentylacji przestrzeni.

Zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, przy tak wysokiej zabudowie będą wprost narażone na wysokie zanieczyszczenia, wpłynię to także na jakość powietrza w całym obszarze oś. Centrum.

Od strony zachodniej tego obszaru znajdują się już dwa wysokie budynki (budynek sądu oraz nowopowstały obiekt przy ul. Wyszyńskiego), zatem lokowanie kolejnej wysokiej zabudowy powyżej 10m, spowoduje brak jakiegokolwiek cyrkulacji powietrza i swobodnego jego przepływu, a należy pamiętać, że obiekt wielkopowierzchniowy, zaplanowany w tym miejscu wygeneruje dodatkowe ilości spalin wydobywających się z samochodów, które będą do tego obiektu przyjeżdżać.

Dodatkowo, dopuszczenie tak wysokiej (20m) zabudowy na tym obszarze spowoduje jeszcze jedną urbanistyczną katastrofę dotychczas niejako Axis mundi dla tego obszaru Tamobrzega był widoczny chociażby z ul. Sikorskiego kościół O.O. Dominikanów z charakterystyczną wieżą kościelną. Już obecnie ta piękna perspektywa została znacząca zaburzona poprzez ulokowanie budynków sądu oraz nowopowstałego budynku przy ul Wyszyńskiego.

Być może nikt nie zastanawia się nad takimi skutkami podejmowanych decyzji, ale mieszkańcy Tamobrzega uwagę na takie zmiany owszem zwracają. Przy założeniu, że budowla, która ma być wzniesiona na obszarze ozn. 1UC będzie sięgać do 20m, to taka sytuacja już całkowicie skutecznie unicestwi perspektywę i widok wieży kościelnej jednego symboli Tamobrzega, Będzie za to widać wyraźnie inną,,świątynię”.

Ale nawet zakładając, że ta budowla czyli obiekt wielkopowierzchniowy powstanie w tym miejscu, to dopuszczenie zabudowy do wysokości 20m wydaje się być zwykłą przesadą.

Zauważyć też należy, że w uchwalonym przez Radę Miasta Tarnobrzega „Studium” dla tego obszaru Wytyczne konserwatorskie stanowią, że „nowa zabudowa mniej może dominować nad zabudową historyczną”.

W tym miejscu można też zauważyć, że takie zapisy niejako prowadzą do wniosku, że to wcale nie m.p.z.p. jest wytyczną do tego co może być zbudowane na tym obszarze, ale, że m.p.z.p. jest dostosowywany do istniejących już planów i projektów co oczywiście gdyby tak faktycznie było, byłoby wielkim nadużyciem zarówno formalnym jak też zaufania mieszkańców.

W związku z powyższym wnioskujemy jak w uwadze i prosimy o wprowadzenie stosownej zmiany, która uniemożliwi zabudowę wyższą niż 10m czyli taką, samą jaką przewidziano dla obszarów sąsiednich (np. 2MU, 3M/U)

5. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2UC wnosimy o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy dla obszaru ozn. 2UC w ten sposób, że dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 10m na całym obszarze działki, alternatywnie: Wysokość zabudowy nie większą niż 10m powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się wysokość zabudowy nie większa niż 14m dla 10% powierzchni działki ozn. 2UC

Uzasadnienie jak dla uwagi nr 3.

6. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC wnosimy o zmianę w zakresie określenia powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ozn. 1UC w taki sposób, że powierzchnia biologicznie czynna nie mniej sza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie: dla obszaru 1UC w projekcie m.p.z.p. ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 7% powierzchni działki budowlanej. Przez powierzchnię biologicznie czynną rozumie powierzchnię gruntu (np. na działce budowlanej) pokrytego roślinnością wraz z powierzchnią wód powierzchniowych. Czyli w tym przypadku na tereny zielone w stosunku do całej zabudowy przeznacza się tak naprawdę możliwie zminimalizowaną powierzchnię działek (trudno sobie bowiem wyobrazić, że inwestor, który chce wykorzystać każdy fragment gruntu dla działalności komercyjnej odczyta to zalecenia „nie mniej niż” jako zachętę do zwiększenia takiej strefy).

Należy natomiast zauważyć, że dla sąsiednich działek np. obszaru ozn. 2M/U czyli obszaru na którym znajduje się nasza nieruchomość, ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż...30% powierzchni działki budowlanej.

Zestawiając ze sobą założenia planu, czyli fakt, że dla np. obszaru ozn. 2M/U przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową usługową (gdzie trudno doszukiwać się uciążliwości w postaci hałasu czy też zanieczyszczeń przy tego typu zagospodarowaniu terenu), określa się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej, a dla obszaru, który przeznacza się pod zabudowę obiektami wielkopowierzchniowymi ozn. 1UC (ale także 2UC), które generować będą ogromne uciążliwości pod względem hałasu, rozmaitych zanieczyszczeń przestrzeni, określa się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 7% powierzchni działki budowlanej, należałoby zapytać dlaczego funduje się mieszkańcom (wszak obok znajduje się zabudowa mieszkaniowa) tak nieprzemysłaną, nieprzyjazną przestrzeń, gdzie dominować będzie beton, a zieleń sprowadzi się do posadzenia kilku krzewów? O jakiej też retencji wód opadowych będziemy tu mówić strefy biologicznie czynne spełniają także i taką rolę, rolę retencyjną. Czy zatem 7% zieleni to jest ilość, która zapewni odpowiednią ilość tlenu w obliczu zaplanowanej zabudowy? Czy 7% zieleni, to ilość, która pozwoli odetchnąć mieszkańcom w cieniu?

W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu na str. nr 19 w pkt. 7 przedstawiono rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu i jednym z takich, wskazywanych w „Prognozie” rozwiązań jest zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych terenów planowanego zainwestowania.

W związku z powyższym wnioskujemy o taką zmianę, która jest konieczna z punktu widzenia warunków życia mieszkańca.

7. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2UC wnosimy o zmianę w zakresie określenia powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ozn. 2UC w taki sposób, że powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie jak dla uwagi nr 5.

8. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC wnosimy o dookreślenie i zaplanowanie miejsc usytuowania powierzchni biologicznie czynnych dla obszaru 1UC już na etapie uchwalania m.p.z.p. ze szczególnym uwzględnieniem strony zachodniej i północnej obszaru ozn. 1UC.

Uzasadnienie obszar ozn. 1UC sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową i mieszkaniową usługową od strony zachodniej i północnej (od strony południowej przebiega ul. Dominikańska). W związku z powyższym dla zabezpieczenia interesów mieszkańców

w zakresie komfortu życia, należy ustalić miejsca zlokalizowania stref biologicznie czynnych już na etapie projektu m.p.z.p. aby wykluczyć w późniejszym etapie inwestowania potencjalne nieporozumienia i protesty.

9. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC w projekcie m.p.z.p. wnosimy o wprowadzenie na terenie ozn. 1UC terenów zieleni urządzonej ZP (w korespondencji z koniecznością zwiększenia strefy biologicznie czynnej) od strony zachodniej i północnej zgodnie z zapisami „studium” uchwalonym przez Radę Miasta Tarnobrzega, gdzie w Ogólnych zasadach dotyczących „Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów” w pkt. 5 tiret trzecie czytamy, że „za zgodne z ustaleniami studium uważa się ponadto wprowadzenie zieleni w każdym terenie”.

10. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2KDD ulicy Dominikańskiej. Na rysunku projektu m.p.z.p. znajduje się fragment nieoznaczony żadnym symbolem, bezpośrednio przy zbiegu ul. Dominikańskiej od strony ul. Sikorskiego. Jak się dowiedzieliśmy podczas dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami i projektem planu, jest to planowany teren pod „przebiecie” ul. Dominikańskiej do ul. Sikorskiego.

Wnosimy o odstąpienie od przeprowadzenia takiego rozwiązania, tj. o nie dokonywanie przebiecia ul. Dominikańskiej do ul. Sikorskiego.

Uzasadnienie: konieczność ochrony zabytkowej nawierzchni i przebiegu ul. Dominikańskiej (o czym była mowa wyżej w uwadze nr 1). Zaplanowanie przebiecia ulicy Dominikańskiej do ul. Sikorskiego potencjalnie może spowodować zakusy uczynienia z ulicy Dominikańskiej drogi wyjazdowo wyjazdowej.

11. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2UC wnosimy o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej tego terenu wyłącznie z drogi ozn. 1 KDL (obecnie projekt dopuszcza także obsługę komunikacyjną z drogi ozn. 2KDD czyli z ulicy Dominikańskiej).

Uzasadnienie: obszar ozn. 2UC także jest przeznaczony pod zabudowę obiektami wielkopowierzchniowymi. Analizując dostępność tego obszaru wydaje się, że w zupełności wystarczy obsługa tego terenu z drogi ozn. 1KDL czyli z ul. Sienkiewicza.

Dopuszczenie obsługi komunikacyjnej tego obszaru z drogi ozn. 2KDD czyli z ul. Dominikańskiej stanowi realne zagrożenie dla utrzymania zabytkowej struktury ulicy Dominikańskiej z uwagi na wzmożony ruch samochodowy (nawet gdyby to miało odbywać się wyłącznie od strony ul. Sikorskiego). Przy czym wnioskując we wcześniejszej uwadze nr 10 o odstąpienie

od planowania przebiegu ul. Dominikańskiej do ul. Sikorskiego, gdyby ta uwaga została przyjęta, to w takiej sytuacji temat obsługi komunikacyjnej obszaru ozn. 2UC z drogi ozn. ZKDD stał by się bezprzedmiotowy).

12. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC oraz 2UC wnosimy o zmianę dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki dla obszarów ozn. 1UC i 2UC jak nie większej niż 60% powierzchni działki (podobnie jak to ma miejsce dla terenów ozn. 1M/U, 2M/U, 3M/U).

Uzasadnienie: W projekcie m.p.z.p. dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla obszaru ozn. 1UC i 2UC wynosi 70%.

Fakt ten jasno pokazuje, że przy pomocy narzędzi planistycznych tak zostały zaplanowane poszczególne parametry zabudowy terenu ozn. 1UC i 2UC, aby zmaksymalizować powierzchnię zabudowy, zminimalizować powierzchnie biologicznie czynne, dopuścić wysokość zabudowy ponad normatywną dla tego obszaru – czyli jednym słowem zafundować mieszkańcom i użytkownikom tego terenu betonową pustynię.

Na str. nr 9 rozdz. III Studium wskazane są Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów gdzie czytamy, że „za zgodne ze studium uznaje się zmniejszenie maksymalności wysokości i intensywności zabudowy”. W związku z powyższym prosimy o uwzględnienie uwagi

13. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC Wnosimy o odstąpienie od zapisu w części opisowej projektu m.p.z.p. i wykreślenia zapisu, dopuszczającego dla obszarów ozn. 1UC i 2UC lokalizację miejsc parkingowych w kondygnacjach nadziemnych, tak aby jednoznacznie wykluczyć taką możliwość z uwagi na zdrowie mieszkańców których domy i mieszkania znajdują się w bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu..

Uzasadnienie: W pkt. 6§26 projektu uchwały znajduje się zapis o dopuszczeniu lokalizacji miejsc parkingowych w kondygnacjach nadziemnych lub w formie podziemnego garażu lub parkingu. Z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej, jakiegokolwiek dopuszczenie lokalizowania parkingów nadziemnych nie powinno mieć miejsca z uwagi na zdrowie mieszkańców. W związku z powyższym prosimy o uwzględnienie uwagi i jednoznaczne określenie lokalizacji parkingów w formie podziemnego garażu lub parkingu.

Pragniemy zauważyć, że celem polityki przestrzennej Gminy sformułowanym w uchwalonym przez Radę Miasta Tarnobrzega „Studium” jest m.in. poprawa warunków życia mieszkańców i zrównoważony rozwój. Nasze uwagi wpisują się w ten cel.

Prosimy o ich uwzględnienie większość uwag, to uwagi dotyczące nie prywatnego interesu, ale interesu społecznego. Nieuwzględnienie tych uwag będzie sygnałem, że to nie interes mieszkańców jest najważniejszy.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona częściowo, w szczególności w zakresie:

- dla punktu 1 uwagi - uwaga uwzględniona;
- dla punktu 2 uwagi, uwaga nie została uwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość (obecnie brak regulacji dotyczącej kolorystyki pokrycia dachowego w uchwale dla terenu 2M/U i 3M/U)
- dla punktu 3 uwagi, dotyczącego zmiany przeznaczenia terenów 1UC i 2UC na tereny pod zabudowę mieszkaniowo usługową lub tereny zieleni urządzonej. Wnioskowane przeznaczenia są niezgodne z SUIKZP. Ponadto przeznaczanie działki pod tereny zieleni urządzonej, stanowić może nieuzasadnione ograniczenie prawa własności, a w konsekwencji może skutkować roszczeniami ze strony właścicieli z tytułu utraty wartości nieruchomości.
- dla punktu 4 uwagi, dotyczącego zmniejszenia wysokości zabudowy do 10 m i dopuszczenia 14 m na 10% powierzchni działki ozn. 1UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz lokalizację w sąsiedztwie wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Obniżenie wysokości do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazane obecnie wysokości są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP.
- dla punktu 5 uwagi, dotyczącego zmniejszenia wysokości zabudowy do 10 m i dopuszczenia 14 m na 10% powierzchni działki ozn. 2UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz lokalizację w sąsiedztwie wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Obniżenie wysokości do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazane obecnie wysokości są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP.
- dla punktu 6 uwagi, dotyczącego zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 30% dla terenu 1UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do wnioskowanych 30% może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazana

obecnie powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP. Ponadto w trakcie prowadzenia procedury zwiększony został procent powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu z 7% na etapie pierwszego wyłożenia do 15% obecnie).

- dla punktu 7 uwagi, dotyczącego zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 30% dla terenu 2UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej do wnioskowanych 30% może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazana obecnie powierzchnia biologicznie czynna jest zgodna z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP. Ponadto w trakcie prowadzenia procedury zwiększony został procent powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu z 7% na etapie pierwszego wyłożenia do 15% obecnie.
- w zakresie punktu 8 uwagi w części, dotyczącej dookreślenia i zaplanowania miejsc usytuowania powierzchni biologicznie czynnych dla terenu 1UC. Precyzyjne wskazanie terenu przeznaczonego pod powierzchnię biologicznie czynną wykracza poza zakres wynikający z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. W planie zawarto ustalenia w zakresie lokalizacji zieleni (np. strefa dachów zielonych) nie naruszające przepisów ww. ustawy i przepisów odrębnych.
- dla punktu 9 uwagi, dotyczącego wprowadzenia na terenie 1UC terenu zieleni urządzonej ZP, ze względu na powierzchnię terenu 1UC oraz przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ponadto przeznaczenie części działki pod tereny zieleni urządzonej, stanowić może nieuzasadnione ograniczenie prawa własności, a w konsekwencji może skutkować roszczeniami ze strony właścicieli z tytułu utraty wartości nieruchomości.
- dla punktu 10 uwagi, dotyczącego odstąpienia od „przebiega” ul. Dominikańskiej do ul. Sikorskiego ze względu na utrudnienie obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem w przypadku braku połączenia ul. Dominikańskiej z ul. Sikorskiego. Rodzaj połączenia ul. Dominikańskiej z ul. Sikorskiego lub jego brak (np. poprzez ustalenie zakazu ruchu pojazdów) stanowi rozwiązanie projektowe z zakresu inżynierii ruchu, co wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.

- dla punktu 11 uwagi, dotyczącego dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenu 2UC wyłącznie z drogi 1KDL, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenu.
- dla punktu 12 uwagi, dotyczącego zmniejszenia powierzchni zabudowy dla terenów 1UC i 2 UC do 60%, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zmniejszenie powierzchni zabudowy do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazane obecnie powierzchnie zabudowy są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP.
- dla punktu 13 uwagi, dotyczącej zakazu lokalizacji miejsc parkingowych w kondygnacjach nadziemnych. W planie lokalizacja miejsc parkingowych została ograniczona poprzez zakaz lokalizacji miejsc do parkowania na tarasach i dachach, które są bez wątpienia kondygnacjami nadziemnymi, tym samym nie został jednak wpisany całkowity zakaz lokalizacji miejsc parkingowych w kondygnacjach nadziemnych, więc uwaga pozostała nieuwzględniona.

§6.

Nie uwzględnia się uwagi w całości złożonej w dniu 23.02.2018 r. (data nadania 22.02.2018 r.) przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„W związku z wyłożeniem do publicznego wglądu przez Prezydenta Miasta Tarnobrzega projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Centrum w Tarnobrzegu, po zapoznaniu się z tym dokumentem w dniu 24.01.2018 r., Zastępca Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu, działając na podstawie przepisów art. 89 ust. 2, art. 92 ust. 6, art. 20 oraz art. 18, art. 19 i art. 7 ust. 1 i 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t. j. Dz. U. z 2017 r., poz. 2187), art. 17 pkt. 7b i art. 15 ust. 2 pkt 4 i 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) a także upoważnienia z dnia 01.07.2016 r. oraz postanowienia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 16.10.2017 r. wnosi następujące uwagi do wyłożonego w/w projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

1. w/w projekt planu wyłożono bez uwzględnienia warunków konserwatorskich określonych w postanowieniu wojewódzkiego konserwatora zabytków z dnia 03.12.2017 r. (L.dz. Rz-IRN.5150.116.2017.BS] - punkty od 1 do 7;
2. w/w projekt planu przed uchwaleniem należy uzupełnić o konieczne warunki konserwatorskie, zawarte w postanowieniu uzgadniającym przez organ ochrony zabytków, który należy ponownie przedłożyć do tut. urzędu celem ostatecznego uzgodnienia

UZASADNIENIE

Zastępca Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyśle postanowieniem z dnia 08.12.2017 r. (L.dz. Rz-IRN.5150.116.2017.BS) uzgodnił projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Centrum w Tarnobrzegu. Postanowienie to zostało sprostowane dnia 19.02.2018 r. o oczywisty błąd pisarski w dacie wydania uzgodnienia, która brzmi, 08.12.2017 r.” zamiast podanej omyłkowo daty „08.11.2017 r.” W postanowieniu uzgadniającym tut. urząd podał jednocześnie warunki konserwatorskie, niezbędne do uwzględnienia w w/w opracowaniu planistycznym w celu objęcia ochroną wszystkich obiektów i elementów zabytkowych znajdujących się na obszarze planu. W postanowieniu tym wskazał także konieczność uzupełnienia o nie projektu m.p.z.p.

Postanowienie uzgadniające zostało wydane w terminie wyznaczonym przez Prezydenta Miasta Tarnobrzega, który nie przekroczył 14 dni od daty otrzymania dokumentów dot. w/w sprawy od organu wyłączzonego z udziału w postępowaniu administracyjnym w tej sprawie oraz od daty pisemnego przekazania przez Prezydenta Miasta Tarnobrzega w dniu 05.12.2017 r. (L.dz. UAB-IV.6722.I.2016) rysunków projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z zarządzeniem Prezydenta Miasta Tarnobrzega w sprawie założenia Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Tarnobrzega i jej zmian.

Konieczność dokonania uzupełnienia o w/w warunki konserwatorskie uzasadniono w postanowieniu uzgadniającym. Uwzględnienie ich przez organ opracowujący plan przestrzenny nie podlega dobrowolności tego organu. Jak wynika z istniejącej wykładni prawnej dot. uzgodnień planów przez organy ochrony zabytków uzgodnienie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma charakter wiążący dla organów planistycznych. (por. art. pt.: Organy ochrony zabytków w planowaniu przestrzennym, „Samorząd Terytorialny” nr 7-8/2011. Stąd uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przez Radę Gminy bez uwzględnionych warunków konserwatorskich zawartych w postanowieniu

uzgadniającym zdaniem tut. urzędu rodzi skutek nieważności podjętej uchwały przez Radę Gminy.

Jednocześnie wnosi się zastrzeżenia dot. wyłożenia projektu do publicznego wglądu w oparciu o opinię prawną instytucji będącej zainteresowana inwestycją na części terenu objętego opracowaniem w/w planu.

Trzeba także zaznaczyć, że organ opracowujący plan ustalił w nim postępowanie zastrzeżone do wyłącznej do kompetencji Ministra Kultury i Dziedzictwa Narodowego wobec zabytku wpisanego do rejestru zabytków poprzez ustalenia planu w zakresie jego odbudowy (w domyśle po uprzedniej rozbiórce), co jest niezgodne z prawem.

W związku z powyższym wniesiono uwagi do wyłożonego do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Centrum w Tarnobrzegu jak sentencji niniejszego wniosku.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie została uwzględniona w całości ze względu na swoją bezprzedmiotowość. Plan miejscowy na dalszym etapie procedury planistycznej uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie.

§7.

Nie uwzględnia się częściowo uwagi złożonej w dniu 23.02.2018 r. (data nadania 22.02.2018 r.) przez wnioskodawcę [...]”, dotyczącej terenów 1UC, 2UC, 3M/U o treści:

„Dotyczy terenu oznaczonego na planie jako: 2UC, 3MN/U, 1 UC.

-położenie: Tarnobrzeg ul. Dominikańska/ ul. Sienkiewicza

-właściciel części działek położonych na w/w terenie: [...]”

1. Treść uwagi: Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 2UC

Wnosimy o zmianę zapisów dotyczących:

1.1. Dla terenu oznaczonego symbolem „2UC” wnoszę o określenia geometrii dachów jako dachy płaskie. Ustalenie projektu przedmiotowego planu miejscowego różniące geometrię dachów dla terenów „ 1 UC ” oraz „2UC ” są nieracjonalne. Ponadto konieczność realizacji dachów o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 35° w przypadku wielkopowierzchniowych obiektów handlowych nie koresponduje w żaden sposób z zasadami projektowania takich obiektów.

1.2. Dla terenu oznaczonego symbolem „2UC” wnoszę o zwiększenie powierzchni zabudowy do 80% działki. Ze względu na fakt, że teren „2UC” graniczy z terenem przeznaczonym pod usługi,

zwiększenie powierzchni zabudowy nie tylko nie będzie kolidowało z przeznaczeniem działek sąsiednich lecz będzie je uzupełniać.

2. Treść uwagi: Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: „3M/U

Wnosimy o zmianę zapisów dotyczących:

2.1. Dla terenu oznaczonego symbolem „3M/U” wnoszę o zwiększenie powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki, przy jednoczesnym zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej do 20% powierzchni działki budowlanej. Jednocześnie dla terenów oznaczonych symbolami „1-3M/U” wnoszę o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 2,1. Określenie stosownych wskaźników we wnioskowany sposób umożliwi racjonalne wykorzystanie stosownych terenów.

Jednocześnie dla terenu oznaczonego symbolem „3M/U” wnoszę o określenia minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych na 25°. Ostatnie wynika z aktualnych trendów w zakresie projektowania budynków.

3. Treść uwagi: Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 3MN/U Wnosimy o zmianę zapisów dotyczących:

Ustalenia planu miejscowego budzą wątpliwości w zakresie narażenia miasta na roszczenia odszkodowawcze w związku z jego uchwaleniem. Zgodnie z przepisem art. 36 i 37 cyt. ustawy o planowaniu [...] wejście w życie planu miejscowego który ogranicza możliwość korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób stanowi podstawę roszczeń kierowanych względem gminy który plan miejscowy uchwaliła. Przywołane przepisy dają „szeroką” możliwość interpretacji. W związku z powyższym, należy przyjąć że przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem „ 1 UC” pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe doprowadzi do roszczeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie tego terenu ze względu na 1) uciążliwość jakie będzie generowało stosowne przeznaczenie oraz 2) spadek obrotów prowadzonej działalności handlowej. Należy zatem przyjąć, że stosowne przeznaczenie tak rozległego obszaru jak oznaczony symbolem „ 1 UC ” doprowadzi do roszczeń finansowych kierowanych do Miasta.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona częściowo, w szczególności w zakresie:

- punktu 2.1. uwagi dotyczącej zwiększenia powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki dla terenu 3M/U, przy jednoczesnym zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej do 20% powierzchni działki budowlanej. ze względu na powierzchnię terenu 3M/U oraz ustalony w planie i tak wysoki udział powierzchni zabudowy. Ustalone w planie wielkość

- powierzchni zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna są odpowiednie z punktu widzenia ustalonej funkcji terenu i ochrony ładu przestrzennego.
- punktu 3 uwagi, która nie została uwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość. Uwaga w tej części jest niezrozumiała a wnioskodawca nie określił jednoznacznie co jest przedmiotem uwagi.
 - dla punktu 1.1 uwaga uwzględniona;
 - dla punktu 1.2 uwaga uwzględniona;

§8.

Nie uwzględnia się częściowo uwagi złożonej w dniu 23.02.2018 r. (data nadania 22.02.2018 r.) przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Uchwalenie powyższego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego spowoduje nieodwracalne negatywne skutki dla budżetu miasta oraz przede wszystkim dla miejscowych przedsiębiorców, których w większości doprowadzi do upadku, a budżet miasta pozbawi wpływów z podatków przez nich uiszczanych.

Należy się zastanowić komu tak naprawdę służy zmiana pierwotnego planu dla tych terenów. Aby zaspokoić wszystkie strony należy rozważyć umiejscowienie galerii handlowej na obrzeżach miasta (np. Wielowieś, Sielec) przez co osiągnięto by tak pożądanym kompromis dla wszystkich stron. Nie dość, że nie uszczupliłoby to finansów miasta to zapewniłoby równomierny jego rozwój.

Ponadto sytuacja komunikacyjna miasta na ulicach Sikorskiego i Sienkiewicza stanie się jeszcze mocniej uciążliwa z uwagi na dodatkowy ruch, który spowodują obie te galerie.

Niezrozumiałym wydaje się nieuwzględnienie opinii konserwatora zabytków dla strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej dla tego terenu.

Korzystając z dyspozycji przepisu art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) a także z dyspozycji przepisu art. 39 ust. 1 pkt 3-4 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405 z późn. zm.) w związku z ogłoszeniem (z dnia 29 grudnia 2017 r.) Prezydenta Miasta Tarnobrzega zamieszczonym w

Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tarnobrzega, przedkładam poniższe uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum oraz osiedla Mokrzyszów w Tarnobrzegu.

1. Na rysunku planu miejscowego należy wyznaczyć linię zabudowy od każdego z wyznaczonych terenów. Wynika to wprost z przepisu art. 15 ust. 2 pkt 6 cyt. ustawy o planowaniu [...] w związku z przepisem §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587). Aktualnie rysunek projektu planu miejscowego wyznacza stosowne linie wybiórczo: np. dla terenu 1UC od terenu 2 ZP oraz od terenu 2KDD - nie wyznaczono natomiast linii zabudowy dla terenu 1UC od terenu 2M/U i także dla terenu 2M/U od 1UC.

2. Projekt planu miejscowego wyłożony do publicznego wglądu narusza przepis art. 20 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu [...]. Nie wyłożono bowiem do publicznego wglądu załącznika stanowiącego o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji stanowiących zadanie własne gminy. W tym zakresie nie ma możliwości wniesienia stosownych uwag do tych ustaleń planu miejscowego. Naruszony zatem został przepis art. 18 „ustawy planistycznej”.

3. Przedmiotowy plan miejscowy narusza przepis art. 114 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2017 r. poz. 509 z późn. zm.), który to obliuguje organ sporządzający plan miejscowy do określenia standardów akustycznych dla stosownych terenów poprzez odniesienie się do norm hałasu wskazanych w przepisie art. 113 ust. 2 cyt. ostatnio ustawy, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112). W przedmiotowym planie miejscowych stosownych standardów nie wyznaczono.

4. Przedmiotowy plan miejscowy narusza przepis art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” w związku z przepisem §4 pkt. 9 lit. a cyt. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w związku z przepisem §8 ust. 2 tego rozporządzenia - w zakresie zasad sporządzania planu miejscowego - poprzez brak określenia układu komunikacyjnego przy jednoczesnej niemożności jednoznacznego powiązania rysunku planu miejscowego z tekstem planu miejscowego. Z przedmiotowego planu miejscowego wynika możliwość realizacji dojazdów niewydzielonych

(przepis §4 pkt 3 projektu planu miejscowego - dalej także przepis §19 ust. 6 pkt 2; §20 ust. 6 pkt 4, §21 ust. 6 pkt 2). W istocie zatem projekt planu miejscowego dopuszcza możliwość wydzielania dróg wewnętrznych (vide przepis art. 8 ust. 1 ustawy o drogach publicznych). Nie określono jednak lokalizacji tychże dojazdów niewydzielonych, czyli dróg wewnętrznych na rysunku planu miejscowego. Powyższym wprost naruszono przywołane ostatnio przepisy rozporządzenia, które obligują radę gminy do określenia układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych. Na zasadność powyższego zarzutu zwrócił także uwagę Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 14 maja 2014 r., sygn. akt IV SA/Po 58/14. Podnieść także należy naruszenie przepisu §8 ust. 2 cyt. ostatnio rozporządzenia, skoro bowiem w tekście planu miejscowego dopuszczono możliwość realizacji dojazdów niewydzielonych (innych szlaków komunikacyjnych/dróg wewnętrznych) - a tych nie oznaczono na rysunku planu miejscowego, to stwierdzić należy, że nie można jednoznacznie powiązać ustaleń tekstu planu miejscowego z ustaleniami załącznika graficznego.

5. W przedmiotowym projekcie planu miejscowego dokonano wykładni synonimicznej, co należy uznać za niezgodne z prawem doprowadzając jednocześnie do naruszenia przepisu art. 15 ust. 1 oraz art. 20 ust. 1 „ustawy planistycznej” polegającego na sporządzeniu planu miejscowego niezgodnie z ustaleniami studium. Ostatnie polega na utożsamieniu pojęć „obszar przestrzeni publicznej” oraz „przestrzeń publiczna”. Pojęcie „obszaru przestrzeni publicznej” zostało zdefiniowane przepisem art. 2 pkt 6 „ustawy planistycznej”. Pojęcie „przestrzeni publicznej” nie posiada definicji legalnej. Z ostatniego należy wyprowadzić, że przepis §12 ust. 1 przedmiotowego projektu planu miejscowego błędnie utożsamia przestrzenie publiczne z obszarami przestrzeni publicznych.

6. Przedmiotowy projekt planu miejscowego narusza przepis art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” w związku z przepisem §4 pkt. 9 lit. a cyt. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w zakresie w jakim nie określono zasad odprowadzania ścieków bytowych. Przedmiotowy projekt planu miejscowego rozstrzyga przepisem §16 o sposobie odprowadzania ścieków komunalnych oraz ścieków przemysłowych. Biorąc pod uwagę przeznaczenie terenu nie ma wątpliwości, że na obszarze objętym przedmiotowym projektem planu miejscowego będzie istniała potrzeba odprowadzania ścieków bytowych.

7. Przepis §16 przedmiotowego projektu planu miejscowego obraża przepis art. 5 ust. 1 pkt 2 ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. z 2017 r. poz. 1289) w zakresie w jakim ogranicza możliwość odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków. Jeżeli bowiem akt normatywny wyższej niż plan miejscowy rangi dopuszcza możliwość odprowadzania ścieków bytowych do przydomowych oczyszczalni ścieków spełniających odpowiednie warunki to plan miejscowy nie może tych postanowień ani zmieniać ani ograniczać.

8. Należy zdefiniować pojęcie „zabudowy usługowo-mieszkaniowej”. Brak stosownej definicji wskazuje na naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 1 „ustawy planistycznej”; w zakresie w jakim nie określono jednoznacznie przeznaczenia terenu. Nie można bowiem domniemać czy określenie przeznaczenia terenu jako zabudowa usługowo-mieszkaniowa – wskazuje na konieczność realizacji budynków usługowo-mieszkaniowych, czy też możliwość realizacji budynków usługowych albo mieszkaniowych, czy też budynków usługowych i mieszkaniowych, czy też budynków usługowych lub mieszkaniowych na danym terenie. Adekwatnie należy zdefiniować pojęcie „usług publicznych”.

9. Należy zdefiniować pojęcie „kolorów pastelowych”. Wprowadzenie ustaleniami planu miejscowego kolorów elewacji budynków w sposób nieostry stanowi naruszenie przepisu art. 15 ust. 3 pkt 8 „ustawy planistycznej”.

10. Należy zdefiniować pojęcie formy terenowej miejsca do parkowania. Ostatnie stanowi naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” w związku z przepisem §4 pkt. 9 lit. a cyt. rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Ze wskazanych przepisów należy wyprowadzić obowiązek określenia w planie miejscowym sposobu sytuowania miejsc parkingowych.

11. W świetle wskazanych w punkcie 10 niniejszego wystąpienia uwag należy wskazać na uchybienia projektu planu miejscowego recypowane przepisem §24 ust. 5 pkt 3. W tym zakresie dopuszczono możliwość sytuowania miejsc parkingowych na innym terenie. Ostatnie stoi wprost w sprzeczności z przywołanymi przepisami art. 15 ust. 2 pkt 10 „ustawy planistycznej” w związku z Przepisem §4 pkt. 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Plan miejscowy ma rozstrzygać o liczbie miejsc parkingowych dla konkretnego terenu oraz zasadach lokalizacji tych miejsc na tym terenie. Przy stosownych ustaleniach planu miejscowego

przekroczono władztwo planistyczne gminy tym samym naruszając przepis art. 64 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej oraz art. 140 ustawy z dnia 23 kwietnia 1964 r. Kodeks cywilny. Nie można bowiem w ramach władztwa planistycznego „obciążać” innego terenu na rzecz innego terenu.

12. Należy wskazać że przepisy przedmiotowego projektu planu miejscowego w zakresie w jakim dokonują one ustaleń co do zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, naruszając przepis art. 15 ust. 2 pkt 8 „ustawy planistycznej”. Przepisy §18 ust. 6, §19 ust. 7, §20 ust. 7, §21 ust. 7, §22 ust. 7, §23 ust. 7, §24 ust. 7, §25 ust. 8 - przedmiotowego projektu planu miejscowego rozstrzygają o zasadach scalania i podziału nieruchomości przy czym jednocześnie rozstrzygają że rzeczzone zasady nie dotyczą „wydzielania działek” pod urządzenia infrastruktury technicznej. W tym zakresie następuje pomieszczenie dwóch instytucji prawa administracyjnego „scalania i podziału nieruchomości” oraz „podziału nieruchomości”. W zakresie tym wypowiedział się Naczelny Sąd Administracyjny w wyroku z dnia 20 stycznia 2011 r., sygn. akt II OSK 2235/10, stwierdziwszy, że, cyt. „Nie ma [...] wątpliwości, że nie rada gminy, lecz wójt gminy jest organem właściwym do podziału nieruchomości. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem przeznaczonym do dokonywania takich rozstrzygnięć o charakterze indywidualnym. Podział kompetencji między radę gminy i wójta gminy oznacza w szczególności, że rada nie jest uprawniona do udzielania w swych uchwałach wytycznych wiążących wójta przy wykonywaniu jego ustawowych kompetencji, chyba że inaczej stanowi przepis szczególny (np. art.4 ust.1 czy też art.15 ust.2 pkt 9 [cyt. ustawa o planowaniu [...]]) Plan nie jest częścią procedury rozgraniczenia. Rola planu w dokonywaniu podziału działek jest ograniczona do wyznaczenia przeznaczenia części terytorium gminy, a samego podziału dokonuje Wójt Gminy”.

13. Przedmiotowy plan miejscowy narusza przepis art. 15 ust. 2 pkt 6 „ustawy planistycznej” w związku z przepisem §4 pkt. 6 cyt. rozporządzenia Ministra Infrastruktury w związku z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 1 w zakresie w jakim przepis §26 ust. 5 wskazuje, że dla 50% terenu oznaczonego symbolem 1UC wysokość zabudowy wynosić ma 20 m, a na pozostałym terenie 14 m. W tym zakresie należy wskazać że przywołane przepisy art. 15 ust. 2 pkt 6 oraz §4 pkt. 6 określają obowiązek określenia wysokości zabudowy.

Przywołany przepis art. 15 ust. 2 pkt 1 statuuje obowiązek poprowadzenia linii zabudowy nie tylko dla terenów o różnym przeznaczeniu, ale także dla terenów o różnych zasadach zagospodarowania. W tym zakresie nie ma wątpliwości, że jedną z zasad zagospodarowania

terenu będzie dopuszczalną wysokość zabudowy. W tym zakresie nie ma też wątpliwości, że jeżeli projekt planu miejscowego dopuszcza możliwość określenia różnych wysokości to wówczas powinny być te tereny jednoznacznie określone. W przedmiotowym przypadku plan miejscowy nie dokonuje zatem podstawowych ustaleń – pozostawiając w tym zakresie zupełną swobodę inwestorowi. Innymi słowy to nie plan miejscowy rozstrzyga o wysokości zabudowy, lecz inwestor na etapie realizacji inwestycji.

14. W świetle ustaleń przepisu §26 ust. 2 przedmiotowego projektu planu miejscowego należy dokonać zmian w zakresie definicji pojęcia „usługi”. Mając na uwadze definicję pojęcia usług określoną w przepisie §4 pkt 9 oraz przeznaczenie terenu określone przepisem §26 ust. 2 pkt 1 i 2 należy przyjąć, że pojęcie usług nie obejmuje handlu. W tym zakresie w przypadku terenów oznaczonych symbolami „M/U”, „U/M”, oraz „U” należy przyjąć, że na tych terenach nie jest możliwe prowadzenie usług w zakresie handlu.

15. Dla terenów oznaczonych symbolami „KDL”, „KDZ” oraz „KDD” należy określić wskaźniki i parametry urbanistyczne, zgodnie z przepisem art. 15 ust. 2 pkt 6 „ustawy planistycznej” w związku z przepisem §4 pkt 6 cyt. rozporządzenia Ministra Infrastruktury. Jednocześnie należy przyjąć, że w przypadku wskazanych terenów nastąpiło naruszenie przepisu art. 15 ust. 2 pkt 1 w zakresie w jakim objęto liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu. Stosowne tereny przeznaczono bowiem pod drogi publiczne, a jednocześnie wskazano, że wyznacza się jako tereny realizacji inwestycji celu publicznego.

Z braku odmiennego określenia pojęcia inwestycji celu publicznego w przedmiotowym projekcie planu miejscowego należy przyjąć, że zastosowanie ma w tym przypadku przepis art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2018 r. poz. 121 z późn. zm.), który pod pojęciem inwestycji celu publicznego określa np. budowę i utrzymywanie pomieszczeń dla urzędów organów władzy, administracji, sądów i prokuratur, państwowych szkół wyższych, szkół publicznych, państwowych lub samorządowych instytucji kultury w rozumieniu przepisów o organizowaniu i prowadzeniu działalności kulturalnej, a także publicznych: obiektów ochrony zdrowia, przedszkoli, domów opieki społecznej, placówek opiekuńczo-wychowawczych, obiektów sportowych. W tym przypadku nie ma wątpliwości, że objęto liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu, a dla inwestycji celu publicznego nie określono wymaganych wskaźników i parametrów urbanistycznych. W tym zakresie należy mieć na uwadze, także orzecznictwo sądów administracyjnych, zgodnie z którym „niedopuszczalne jest objęcie liniami rozgraniczającymi terenów lub różnych zasadach

zagospodarowania bez rozgraniczenia tych terenów od siebie. Specyfika i zakres ustaleń dotyczących przeznaczenia terenu dopuszcza jedynie stosowanie na projekcie rysunku planu miejscowego uzupełniających i mieszanych oznaczeń barwnych i jednobarwnych oraz literowych i cyfrowych, nie daje natomiast podstaw do ustalania „mieszanych” sposobów przeznaczenia terenów bez wyraźnego rozgraniczenia liniami rozgraniczającymi terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania” (wyrok WSA w Krakowie z dnia 29 maja 2006 r., sygn. akt II SA/Kr1329/05).

16. Wątpliwości w zakresie naruszenia przepisu art. 15 ust. 2 pkt 1, mając na uwadze przytoczony w punkcie 15 niniejszego wystąpienia wyrok WSA w Krakowie, budzi także definicja pojęcia urządzeń towarzyszących i dopuszczenie możliwości ich realizacji na terenach oznaczonych symbolami „UC”, „UP”, „U”, „M/U”, „MW”. Jeżeli bowiem projekt planu miejscowego wyznacza, także „odrębne” tereny jako parkingi to wątpliwe pozostaje dlaczego w przypadku wskazanych terenów nie wyznaczono liniami rozgraniczającymi terenów o takowym przeznaczeniu (parkingi) tylko „wpisano” to przeznaczenie w przeznaczenie terenów „UC”, „UP”, „M/U”, „MW”.

17. Przedmiotowy projekt planu miejscowego narusza przepis art. 17 pkt 6 lit. b tiret ósme w związku z przepisem art. 25 ust. 1 oraz przepisem art. 26 ust. 1 „ustawy planistycznej”. Przedmiotowy projekt planu miejscowego nie uwzględnia bowiem w żadnym zakresie Postanowienia (znak: L.dz.Rz-IRN.5150.116.2017.BS) Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków z dnia 8 listopada 2017 r. Z przywołanych przepisów prawnych należy bowiem wyprowadzić, że każdy projekt planu miejscowego musi zostać uzgodniony ze stosownymi organami, w tym z Konserwatorem Zabytków. Jednocześnie jak podkreśla się w orzecznictwie sądów administracyjnych, „Z zestawienia [...] przepisów płynie następujący wniosek: ustawodawca przewiduje dwie różniące się względem siebie formy współdziałania organów w ramach procedury [PLANISTYCZNEJ]. Jest nim tryb opinii oraz tryb uzgodnienia. W świetle stanowiska nauki prawa i orzecznictwa sądowego, tryb sporządzenia opinii nie ma charakteru wiążącego w odróżnieniu od trybu przewidującego obowiązek uzgodnienia [OPRACOWANIA PLANISTYCZNEGO]” (vide: Postanowienie WSA w Rzeszowie z dnia 12 czerwca 2013 r., sygn. akt. II SA/Rz 394/13). W tym zakresie należy zwrócić uwagę, że nawet brak wyrażenia stanowiska przez organ uzgadniający w wyznaczonym terminie, a przedstawienie stosownego uzgodnienia po tym terminie nie zwalnia z obowiązku uwzględnia tegoż postanowienia. Przepis art. 26 ust. 1 cyt. ustawy przyjął bowiem brzmienie: Organ,

z którym uzgodniono projekt studium lub projekt planu miejscowego, ponosi koszty zmiany tych projektów, spowodowane późniejszą zmianą stanowiska. Natomiast w myśl przepisu art. 25 ust. 2 cyt. ustawy nieprzedstawienie stanowiska w stosownym terminie uważa się za równoznaczne z uzgodnieniem projektu. Z zestawienia powyższych przepisów płynie zatem wniosek że brak wyrażenia stanowiska w stosownym terminie powoduje że należy przyjąć że organ wyraził stanowisko pozytywne.

Późniejsze przedstawienie stanowiska skutkuje natomiast koniecznością przyjęcia, że organ uzgadniający zmienił swoje stanowisko. W tym przypadku organ sporządzający projekt planu miejscowego musi uwzględnić tę zmianą stanowiska organu uzgadniającego, a jeżeli wiąże się to z kosztami może wystąpić ze stosownymi roszczeniami do organu uzgadniającego, który zmienił swoje stanowisko. W świetle powyższego wnoszę o uwzględnienie uwag Podkarpackiego Konserwatora Zabytków.

18. Ustalenia planu miejscowego budzą wątpliwości w zakresie narażenia miasta na roszczenia odszkodowawcze w związku z jego uchwaleniem. Zgodnie z przepisem art. 36 i 37 cyt. ustawy o planowaniu [...] wejście w życie planu miejscowego który ogranicza możliwość korzystania z nieruchomości w dotychczasowy sposób stanowi podstawę roszczeń kierowanych względem gminy który plan miejscowy uchwaliła. Przywołane przepisy dają „szeroką” możliwość interpretacji. W związku z powyższym, należy przyjąć że przeznaczenia terenów oznaczonych symbolami „11UC” oraz „23UC” pod wielkopowierzchniowe obiekty handlowe doprowadzi do roszczeń właścicieli nieruchomości znajdujących się w sąsiedztwie tego terenu ze względu na 1) uciążliwości jakie będzie generowało stosowne przeznaczenie oraz 2) spadek obrotów prowadzonej działalności handlowej. Należy zatem przyjąć że stosowne przeznaczenie tak rozległych obszarów jak oznaczone symbolami „11UC” oraz „23UC” doprowadzi do roszczeń finansowych kierowanych do Miasta.

19. Należy zwrócić uwagę na fakt, że właściciele nieruchomości na osiedlu Centrum byli przymusowo wysiedlani z przeznaczeniem na budownictwo mieszkalne a nie wielkopowierzchniowe przez co należy uwzględnić ich ewentualne roszczenia do miasta.

20. Dla terenu oznaczonego symbolem „3M/U” wnoszę o zwiększenie powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki, przy jednoczesnym zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej do 20% powierzchni działki budowlanej. Jednocześnie dla terenów oznaczonych symbolami „1-3M/U” wnoszę o zwiększenie maksymalnej intensywności zabudowy do 2,1.

Określenie stosownych wskaźników we wnioskowany sposób umożliwi racjonalne wykorzystanie stosownych terenów. Jednocześnie dla terenu oznaczonego symbolem „3MU” wnoszę o określenie minimalnego kąta nachylenia połaci dachowych na 25°. Ostatnie wynika z aktualnych trendów w zakresie projektowania budynków.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga częściowo nieuwzględniona, w szczególności w zakresie:

- punktu 1 uwagi, dotyczącej wyznaczenia linii zabudowy pomiędzy wszystkimi terenami przeznaczonymi pod zabudowę. Z przywołanych przepisów art. 15 ust. 2 pkt 6 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ w związku z przepisem §4 pkt 6 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. nr 164 poz. 1587) wynika, że należy wyznaczyć linie zabudowy zgodnie z przepisami, a nie, iż należy wyznaczyć linie zabudowy wydłuż linii rozgraniczających tereny o różnych przeznaczeniach. Linie zabudowy w planie zostały wyznaczone od terenów dróg oraz od terenów, na których nie jest dopuszczona w planie zabudowa. Lokalizacja budynków w stosunku do działek sąsiednich uregulowana jest odpowiednio w przepisach odrębnych, w tym w rozporządzeniu w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, zatem brak jest podstaw do wyznaczania linii zabudowy pomiędzy terenami, na których dopuszczona jest zabudowa.
- punktu 2 uwagi. Procedura określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ nie obliguje do wyłożenia do publicznego wglądu załącznika stanowiącego o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji stanowiących zadanie własne gminy. Z podobnego powodu nie wyłożono załącznika o sposobie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu. Załączniki te stanowią rozstrzygnięcie organu stanowiącego przy uchwaleniu planu miejscowego, natomiast przedmiotem wyłożenia jest projekt planu przygotowywany przez organ wykonawczy vide art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.
- punktu 3 uwagi, zgodnie z utrwalonym orzecznictwem organu nadzoru województwa podkarpackiego nie ustala się w planie standardów akustycznych. - vide rozstrzygnięcia nadzorcze np. nr P-II.4131.2.60.2016.
- punktu 4 uwagi, Dopuszczone w planie dojazdy niewydzielone nie są tożsame z drogami wewnętrznymi. Plan nie dopuszcza lokalizacji dróg wewnętrznych nie wskazanych na rysunku planu. W słowniczku uchwały została podana definicja

dojazdów niewydzielonych, przez które należy rozumieć nie wydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojazdy zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych. Definicja ta nie narusza przepisów prawa. Ponadto zgodnie §14 Rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, do działek budowlanych należy zapewnić dojazd, odpowiedni do ich przeznaczenia, co zostało wskazane w uchwale.

- punktu 5 uwagi Obszary przestrzeni publicznych zostały określone i wskazane w SUIKZP (ustaleń którego plan miejscowy nie może naruszać), a tym samym w planie miejscowym zostały określone obszary przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami SUIKZP. Natomiast wywodzenie braku legalnej definicji przestrzeni publicznej i tym samym utożsamienie przestrzeni publicznych z obszarami przestrzeni publicznych stanowi oczywiste nadużycie interpretacyjne.
- punktu 6 uwagi. W planie miejscowym został prawidłowo określony sposób odprowadzania ścieków komunalnych, które to ścieki rozumiane są jako ścieki bytowe lub mieszanina ścieków bytowych ze ściekami przemysłowymi albo wodami opadowymi lub roztopowymi, vide art. 16 pkt 63 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne.
- punktu 7 uwagi. Rozporządzenie Dyrektora RZGW w Krakowie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Górnej Wisły wprowadza ograniczenia odnośnie odprowadzania ścieków, a plan miejscowy uwzględnia te ograniczenia.
- punktu 8 uwagi, dotyczącego braku definicji zabudowy usługowo-mieszkaniowej i usług publicznych ze względu na brak potrzeby wprowadzania takiej definicji. W §21 ust. 4 pkt 3 uchwały jednoznacznie wskazano jaki rodzaj budynków może zostać zrealizowany dla terenów zabudowy usługowo-mieszkaniowej, a definicja usług zamieszczona jest w §4 pkt 15. Natomiast, w przypadku usług publicznych nie zachodzi potrzeba ich definiowania w planie miejscowym. Tereny usług publicznych są obecnie zabudowane budynkami usług publicznych, znajdujących się w katalogu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i nie zachodzi potrzeba dookreślenia w tym zakresie.
- punktu 9 uwagi, dotyczącego wprowadzania definicji kolorów pastelowych, ponieważ jest to pojęcie powszechnie rozumiane. Ponadto przytoczony przepis art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ nie wskazuje sposobu

- określania kolorystyki jedynie dopuszcza w planie miejscowym regulacje tego zagadnienia.
- punktu 10 uwagi, dotyczącego zdefiniowania pojęcia formy terenowej miejsca do parkowania. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość. Plan miejscowy obecnie określa sposób realizacji miejsc do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego, co jest pojęciem powszechnie rozumianym. W zakresie drugiej części punktu 10 uwagi wskazać należy, iż zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ w planie miejscowym określa się minimalną liczbę miejsc do parkowania (a nie miejsc parkingowych), w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji. Istnieje rozbieżność w nazewnictwie pomiędzy ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ a rozporządzeniem w sprawie wymaganego zakresu planu miejscowego. Kolejność stosowania prawa jest oczywista.
 - punktu 11 uwagi, dotyczącego dopuszczenia możliwości sytuowania miejsc parkingowych na innym terenie. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 7 września 2012 r. w sprawie o sygn. II OSK 864/11: „wymóg urządzenia określonej ilości miejsc postojowych będzie spełniony także, gdy inwestor zabezpieczy te miejsca na działce sąsiedniej do której ma tytuł prawny (np. umowę najmu).”
 - punktu 12 uwagi, dotyczącego zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Szczegółowe warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości określone w planie nie naruszają przepisów prawa. Ustalenia zawarte w ustaleniach szczegółowych dla każdego terenu, które zapisane są odpowiednio w ustępie i punktach do niego przynależnych, należy czytać całościowo. Użyte słowo "wydzielenie" nie dotyczy podziału nieruchomości. Ustawodawca w przepisach ustawy o gospodarce nieruchomościami, rozdział 2 dotyczący scalania i podziału nieruchomości, posługuje się słowem "wydzielanie" chociażby w odniesieniu do wydzielania działek pod drogi publiczne. Ponadto w przepisie §9 ust. 2 pkt 2 Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 4 maja 2005 r. w sprawie scalania i podziału nieruchomości wskazano, iż upoważniony przez wójta geodeta, który przygotowuje geodezyjną dokumentację projektową scalenia i podziału nieruchomości, wykonuje dodatkowo czynności polegające na wyznaczeniu i wskazaniu uczestnikom postępowania granic nowo wydzielonych działek gruntu oraz utrwaleniu tych granic, zgodnie z przepisami o rozgraniczaniu

nieruchomości. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż plan ustala jednoznacznie, iż zapisy te dotyczą wyłącznie scalania i podziału.

- punktu 13 uwagi, dotyczącego regulacji wysokości zabudowy na terenie 1UC. Ustalenia dotyczące wysokości zabudowy na terenie 1UC w sposób precyzyjny regulują dopuszczoną wysokość zabudowy na tym terenie, jak również pozostają w zgodzie z zapisami Studium. Brak jest podstaw do wprowadzenia linii rozgraniczających ponieważ teren ten posiada jedno przeznaczenie. W planie miejscowym wyznaczono strefę podwyższonej zabudowy w jednoznaczny sposób, w tym poprzez wskazanie na załączniku graficznym.
- punktu 14 uwagi, dotyczącego zmiany definicji usług, poprzez dopisanie handlu. Ustalenia planu w zakresie usług są precyzyjne. Definicja usług nie wyklucza usług związanych z handlem, jedynie eliminuje usługi uciążliwe. Ponadto użyte w definicji stwierdzenie, iż jest to działalność [...], której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, jednoznacznie wskazuje, iż jedną z potrzeb ludności niewątpliwie jest potrzeba nabywania różnych produktów i przedmiotów w celach chociażby bytowych. Takie odczytywanie przepisu jest z założenia błędne i opiera się na oczywistej nadinterpretacji.
- punktu 15 uwagi, dotyczącego zmiany ustaleń dla terenów dróg publicznych. Ustalenia planu dla terenów dróg publicznych wyczerpują w swoim zakresie art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. Ustalenia planu należy czytać całościowo, a nie wybiórczo. Jeżeli rozdział 9 uchwały zawiera ustalenia dla terenów infrastruktury technicznej i komunikacji, a ustalenia zawarte odpowiednio w §35, §36, §37 dotyczą przeznaczenia terenu pod drogi publiczne to ustalenie "teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego" dotyczy jedynie celu publicznego zgodnego z przeznaczeniem ustalonym w ust. 1 właściwego paragrafu. Wynika to z zasad legislacji aktów prawnych, która mówi np. że „każdą samodzielną myśl ujmuje się w odrębny artykuł” (§55 ust. 1 zasad techniki prawodawczej). Takie odczytywanie przepisu jest z założenia błędne i opiera się na oczywistej nadinterpretacji.
- punktu 16 uwagi, dotyczącego definicji urządzeń towarzyszących i ich dopuszczenie na terenach UC, UP, U, M/U, MW. Definicja urządzeń towarzyszących wskazana w §4 uchwały jest poprawna, słowo parking jest zdefiniowane w §3 ust. 25 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Projekt planu nie wyznacza odrębnych terenów jako "parkingi",

zgodnie zaś z obowiązującymi przepisami ustalona została odrębna funkcja "obsługa komunikacji".

- punktu 17 uwagi, dotyczącego pisma Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość. Plan miejscowy na dalszym etapie procedury planistycznej uzyskał niezbędne uzgodnienia i opinie.
- punktu 18 uwagi, dotyczącego roszczeń odszkodowawczych w związku z uchwaleniem planu miejscowego. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość. Uwaga nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu, tylko skutków jego uchwalenia (ponadto uchwała nie zawiera ustaleń dotyczących terenu 11UC oraz 23 UC.)
- punktu 19 uwagi, dotyczącego wysiedlania właścicieli nieruchomości na osiedlu Centrum. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość. Uwaga nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu. Kwestie ew. zwrotu wywłaszczonych nieruchomości wykraczają poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazanego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.
- punktu 20 uwagi w części, dotyczącej zwiększenia powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki dla terenu 3M/U, przy jednoczesnym zmniejszeniu powierzchni biologicznie czynnej do 20% powierzchni działki budowlanej, ze względu na powierzchnię terenu 3M/U oraz ustalony w planie i tak wysoki udział powierzchni zabudowy. Ustalony w planie wielkość powierzchni zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna są odpowiednie z punktu widzenia ustalonej funkcji terenu i ochrony ładu przestrzennego. Nie uwzględniono również uwagi w części dotyczącej zwiększenia intensywności zabudowy na terenach 1M/U i 2M/U (dla 3M/U uwzględniono), ze względu na ustalenia SUIKZP, uniemożliwiające na określenie wnioskowanej intensywności zabudowy. Ustalona intensywność zabudowy jest wystarczająca z punktu widzenia ustalonej funkcji terenu i ochrony ładu przestrzennego.

§9.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 3 oraz art. 54 ust. 2 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) w dniu 22.02.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dn. 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, wnosimy uwagi i wniosek do projektu Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tamobrzegu w zakresie ochrony środowiska.

W „Prognozie” w odniesieniu do planowanego utworzenia na przedmiotowym obszarze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000, kw. w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych wskazuje się na niekorzystną stronę lokowania funkcji aktywności gospodarczej obok mieszkaniowej (emisja hałasu, zanieczyszczeń etc.). Wskazuje się na sposoby ograniczania tych uciążliwości, co jednak wydaje się być nieadekwatne i zbyt pobłażliwe dla potencjalnej skali tych niedogodności jakie będą generowane przez tego typu obiekty.

Jednocześnie, pomimo wskazania na ww. problemy, nie przewiduje się i nie przedstawia dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Przykładowo, wskazanie w „Prognozie” jako jednego z rozwiązań służących ochronie środowiska ograniczenia zasięgu uciążliwości do granic działki inwestora w kontekście planowanych inwestycji dotyczących zabudowy obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000, kw. brzmi jak ponury żart lub co najmniej założenia ignorujące faktyczną skalę problemu.

Jedynym rozwiązaniem alternatywnym do rozwiązań zawartych w projekcie m.p.z.p. jakie proponuje się w „Prognozie” jest zwiększenie udziału powierzchni terenów biologicznie czynnej na działkach budowlanych terenów planowanego zainwestowania.

Jednakże powyższe, życzeniowe stanowisko (bo przecież można w projekcie m.p.z.p. wskazać takie wielkości stref biologicznie czynnych, które zabezpieczyłyby uwarunkowania środowiskowe), to wydaje się być zbyt ubogim rozwiązaniem biorąc pod uwagę skalę mogących zaistnieć problemów w związku z planowaną zabudową.

Zasadnym byłoby zastanowienie się nad określeniem rozwiązań w zakresie kompensacji przyrodniczej, które prowadziłyby do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowania walorów krajobrazowych.

W związku z powyższym wnioskujemy u ponowne przeanalizowanie negatywnych skutków wpływu na środowisko planowanych inwestycji w postaci utworzenia na przedmiotowym obszarze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000, kw. oraz o poszerzenie

w „Prognozie” zakresu przedstawionych rozwiązań w oparciu o otrzymane wyniki badań, analiz, symulacji, mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zaopiniowana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

II WYŁOŻENIE

§10.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 14.06.2019 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenu 1UC o treści:

„Po zapoznaniu się z wyłożonym ww projektem planu zwracam się z prośbą o ponowną analizę i wyjaśnienie dotyczące zapisów w nim zawartych w szczególności terenu określonego w nim symbolem 1UC.

Plan ten sporządzono między innymi w oparciu o „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Tarnobrzeg” uchwalonego uchwałą Rady Miasta Tarnobrzega nr XLVII/457/2017 z dnia 14 września 2017 r.” i jak zapisano we wstępie nie narusza jego postanowień. Przedmiotowy teren w ww studium oznaczony i opisany jest symbolem 23UC.

Porównanie części zapisów obu dokumentów dla tego terenu budzi nasz niepokój i przedstawia się następująco:

[1]

W studium:

- w pkt. 3.10. ppk. 1) intensywność zabudowy dla terenu 23UC określona była na nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,5*
- w pkt. 3.10. ppk. 2) pow. biologicznie czynna nie mniejsza niż 7% pow. działki budowlanej*
- w pkt. 3.10. ppk. 3) wysokość zabudowy nie większa niż 14 m, dopuszcza się wysokość nie większą niż 20 na 50% pow. działki.*

W projekcie planu:

- Ust. 30. pkt. 5. ppk. 3) intensywność zabudowy dla terenu określona jest na nie mniejszą niż 0,01 i nie większą niż 2,1

- Ust. 30. pkt. 5. ppk. 4) pow. biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% pow. działki budowlanej

- Ust. 30. pkt. 5. ppk. 5) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m w wyznaczonej strefie (którą na podstawie załącznika graficznego oszacować możemy na 30%) oraz 14 m dla pozostałego terenu przy czym dopuszcza się punktowe przekroczenie wysokości 14 m o nie więcej niż 2 m przez takie elementy jak: klatki schodowe, obudowa urządzeń, dachowe pomieszczenia techniczne, świetliki;

Wskazane powyżej rozbieżności powodują pogorszenie możliwości wykonywania prawa własności, które polegają między innymi na pomniejszeniu możliwościach inwestycyjnych dla tego terenu.

[2]

Dodatkowo w kwestii sposobu bilansowania miejsc postojowych w projekcie planu występuje wskaźnik parkingowy sformułowany w niezrozumiały dla nas sposób.

Ust.30. pkt. 7. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) miejsca do parkowania w formie otwartego parkingu terenowego w ilości nie większej niż 30 miejsc lub wbudowane, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w formie podziemnego garażu lub parkingu;
- 3) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania na tarasach oraz dachach;
- 4) liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni całkowitej obiektów usług, z wyłączeniem powierzchni magazynowej;
- 5) nakaz wykonania zabudowanej strefy dostaw.

W adekwatnym punkcie studium zaś znajdujemy:

pkt. 6.1.3. Stanowiska postojowe dla samochodów powinny być lokalizowane i urządzone w sposób nieuciążliwy na działce obiektu generującego potrzeby parkowania pojazdów, zgodnie z podanymi niżej wymaganiami do bilansowania ilości miejsc wlicza się miejsca w garażu i na podjazdach:

Tab. 1 – obiekty handlowe na 100 m² pow. obiektów - nie mniej niż 2 miejsca do parkowania

W tym miejscu musimy przytoczyć obowiązującą definicję pow. całkowitej obiektu, a jest to:

"Suma powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczona po obrysie ścian zewnętrznych. Do powierzchni całkowitej budynku wlicza się kondygnacja znajdujące się całkowicie lub częściowo poniżej poziomu terenu, kondygnacja powyżej poziomu terenu, poddasza, tarasy oraz tarasy na dachach, kondygnacja techniczne i magazynowe. "

Jak widać definicja pow. całkowitej zawiera sumę wszystkich (bez wyjątku) kondygnacji w budynku i wszystkiego co się po obrysie zewnętrznym na nich znajduje. Autor planu wyłączył z tego jedynie pow. magazynową.

Naszym zdaniem taka podstawa wskaźnika parkingowego nie odpowiada faktycznej ilości osób mogących przebywać w budynku (konstrukcja budynku może być zaprojektowana na wiele sposobów i liczenie miejsc postojowych od ścian i elementów konstrukcyjnych w nim zawartych, pow. szachtów instalacyjnych itp. jest nieadekwatne). Ponad to, przywołana już ustawa o zagospodarowaniu przestrzennym zdefiniowała w celu bardziej jednoznacznego określania co jest pow. handlową w obiektach. W ustawie jest to zapisane w następujący sposób:

„powierzchnia sprzedaży” - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej; w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów (bez wliczania do niej powierzchni usług i gastronomii oraz powierzchni pomocniczej, do której zalicza się powierzchnie magazynów; biur: komunikacji, ekspozycji wystawowej itp.).

Taka definicja musiała powstać w celu bardziej jednoznacznego określania wielkości pow. handlu w obiektach, gdyż różnej wielkości obiekty mogą mieć podobną powierzchnię handlu i na odwrót. Zdajemy sobie sprawę, że autor planu oraz studium nie musi kierować się takim zapisem. Po pierwsze nie jest on w żaden sposób powiązany w ustawie ze sposobem liczenia miejsc postojowych dla terenów, po drugie autor w określaniu kryteriów mających wpływ na wskaźniki parkingowe jest w tym zakresie autonomiczny. Jednak wydaje nam się, że zapis taki lub podobny oddaje ducha problemu i jest sprawiedliwy. Bo tak na prawdę tylko w tak opisanej przestrzeni przebywa zasadnicza większość klientów dochodzi do wymiany handlowej. Nie odbywa się ona w garażu czy kotłowni budynku. Podobnie w przypadku określania ilości miejsc postojowych wymaganych dla budynków powinno stosować się w odniesieniu do faktycznej ilości osób jakie mogą w nim przebywać.

Zastosowanie w projekcie planu zapisu nie sposób naszym zdaniem poprawnie i logicznie zinterpretować bo oto (zgodnie z definicją pow. całkowitej obiektu) będziemy zmuszeni liczyć wskaźniki parkingowe od kondygnacji parkingowych, ramp dojazdowych, dróg wewnętrznych, również pom. wentylatori, wind, szachtów i innych pom. technicznych które w żaden sposób nie wpływają na ilość użytkowników obiektów.

W związku z powyższym proponujemy i prosimy o rozważenie zapisu w ust. 30 pkt. 7 ppk. 4) projektu planu w postaci:

"liczba miejsc do parkowania w ilości nie mniej niż 2 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej obiektów usług, z wyłączeniem powierzchni pomocniczych w tym magazynowej, parkingowej, technicznej, gospodarczej itp. "

Dodatkowo w związku rozbieżnościami (w szczególności w zakresie intensywności zabudowy i wskaźnika pow. biologicznie czynnej) które wykazaliśmy na wstępie, prosimy o zastosowanie wskaźników jaki określony był w studium."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości:

- dla punktu oznaczonego [1], dotyczącego ustalenia dla terenu 1UC w planie mniejszej intensywności zabudowy, większej powierzchni biologicznie czynnej oraz dopuszczenie na mniejszej powierzchni wyższej zabudowy, niż zostało to określone w SUIKZP. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego jest dokumentem nadrzędnym i kierunkowym wobec planu miejscowego. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹ ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych (art. 9 ust. 4), a rada gminy uchwała plan miejscowy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium (art. 20 ust. 1). W części III Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Tarnobrzega, rozdział 3 wskazano, że „parametry i wskaźniki urbanistyczne określone w ustaleniach dla poszczególnych przeznaczeń powinny zostać szczegółowo dookreślone na etapie opracowywania planów miejscowych”, jak również „Za zgodne ze studium uznaje się zmniejszenie maksymalnych wysokości i intensywności zabudowy”. Różnice wskazane przez wnioskodawcę nie są, jak wskazuje wnioskodawca „rozbieżnościami”, a jedynie doprecyzowaniem ustaleń SUIKZP w planie. Ustalenia planu zawierają się (są niższe) w ustaleniach SUIKZP, a tym samym nie naruszają jego ustaleń. Wnioskodawca podnosi kwestię zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy do 2,5 dla terenu 1UC. W SUIKZP dla obszaru 23UC dopuszczona jest intensywność zabudowy nie większa niż 2,5. Przyjęcie niższego wskaźnika w zakresie intensywności zabudowy dla terenu 1UC, niż maksymalny określony w SUIKZP ma na celu zachowanie ładu przestrzennego, jak również uwzględnia lokalne uwarunkowania, w tym sąsiedztwa obszaru urbanistycznego miasta wpisanego do rejestru zabytków, jak również sąsiedztwo terenów mieszkaniowych. Odnosząc się do wnioskowanego zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej do minimalnej określonej w SUIKZP, tj. 7%, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1UC został zwiększony w wyniku

- częściowego uwzględnienia uwagi złożonej do pierwszego wyłożenia. Ustalenie tegoż wskaźnika na poziomie 15% było swoistym kompromisem pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową sąsiadującą z terenem 1UC a możliwością lokalizacji obiektu handlowego na terenie 1UC. Odnosząc się do wnioskowanego powiększenia „strefy podwyższonej zabudowy”. Ustalenie w SUIKZP wskazujące na możliwość realizacji wyższej zabudowy na 50% powierzchni działki jest wskazaniem granicznym, którego ustalenia planu nie mogą przekroczyć. Ze względu na konieczność wyważenia interesów wszystkich zainteresowanych stron w projekcie planu „strefa podwyższonej zabudowy” określona została jako kompromis pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową sąsiadującą z terenem 1UC a możliwością lokalizacji obiektu handlowego na terenie 1UC. Granicami strefy został objęty obszar zlokalizowany w sąsiedztwie 12 piętrowego budynku mieszkalnego. Natomiast zabudowa wzdłuż ul. Dominikańskiej jest znacząco niższa, zatem „strefa podwyższonej zabudowy” w kierunku ul. Dominikańskiej nie została powiększona w wykładanym projekcie planu.
- dla punktu oznaczonego [2], dotyczącego bilansowania miejsc postojowych. Uwaga nieuwzględniona w tym zakresie, ze względu na brak zgodności z ustaleniami SUIKZP.

§11.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 14.06.2019 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 2KDD, 1KDW o treści:

„Zarząd Osiedla Stare Miasto w związku z przekazaniem w/w pismem projektem Uchwały Rady Miasta Tarnobrzegu. W sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu zgłasza niżej wymienione wnioski:

1. zmianę - przesunięcie wylotu ulicy Dominikańskiej 2KDD od strony ulicy Sikorskiego aby umożliwić lewoskręt na ulicę Sikorskiego w kierunku Sandomierza (zachowanie odpowiedniej odległości od skrzyżowania bezkolizyjnego ulicy Sikorskiego i Sienkiewicza.

2. Zaplanowanie drogi 1KDW jako dwukierunkowej.

Oba w/w wnioski mają na celu odciążenie ulicy Kardynała Wyszyńskiego.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości:

- dla punktu 1 uwagi, dotyczącego przesunięcia wylotu ul. Dominikańskiej (2KDD) od strony ul. Sikorskiego, aby umożliwić lewoskręt w ul. Sikorskiego. Plan określa linie

rozgraniczające dróg, bez wskazania sposobu włączenia ul. Dominikańskiej do ul. Sikorskiego. Rodzaj połączenia ul. Dominikańskiej z ul. Sikorskiego lub jego brak stanowi rozwiązanie projektowe z zakresu inżynierii ruchu, co wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.

- dla punktu 2 uwagi, dotyczącego zaplanowania drogi 1KDW jako dwukierunkowej, ponieważ jest to zagadnienie z zakresu inżynierii ruchu wykracza to poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.

§12.

Nie uwzględnia się częściowo uwagi złożonej w dniu 24.06.2019 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 1UC, 2UC, 2KDD, 3M/U o treści:

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) wnosimy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu.

Prosimy o ich uwzględnienie.

1. Uwaga ogólna do Rozdziału 7. §30 oraz §31

Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC i 2UC - wnoskujemy o zmianę przeznaczenia tego terenu na jedno z alternatywnych rozwiązań:

A) pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU), tak jak to było we wcześniejszych projektach mpzp i w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, bez możliwości lokowania na tym obszarze obiektów wielko powierzchniowych o ogromnej uciążliwości dla mieszkańców i miasta.

B) pod tereny zieleni urządzonej (ZP) - Zielone Centrum Tarnobrzega. Urządzenie na tym terenie parku miejskiego z infrastrukturą towarzyszącą służącą mieszkańcom do wypoczynku i spotkań.

Jest to ponowienie składanych przez nas już wielokrotnie wniosków w tym zakresie podczas wcześniejszych wyłożeń projektów mpzp. dla osiedla Centrum, a wcześniej podczas prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Na etapie uchwalanie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mieszkańcy miasta, w tym także my, wielokrotnie składali wniosek o przywrócenie w odniesieniu

do obszaru oznakowanego w studium 23UC (a w obecnym projekcie mpzp 1UC i 2UC) poprzedniego przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniowo-usługową. Jednakże uwaga ta (tj. uwaga nr 1 do IV wyłożenia do publicznego wglądu studium) nie została uwzględniona, a jej nieprzyjęcie uargumentowane było tym, że przewidywane rozwiązanie czyli przeznaczenie tego terenu pod obiekty zabudowy wielkopowierzchniowej „wpisuje się we władztwo planistyczne gminy i jest przejawem racjonalnego gospodarowania przestrzenią”.

Można długo polemizować, czy racjonalnym jest przeznaczenie terenów w środku miasta pod obiekt, do którego będzie przyjeżdżała wielka ilość samochodów, blokując ruch z uwagi na marne rozwiązania komunikacyjne tego obszaru, czy racjonalnym jest budowanie ludziom pod oknami i balkonami obiektu, w którym będą zamontowane klimatyzatory i wentylatory emitujące hałas, czy racjonalnym jest sprowadzanie w bezpośrednie sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej natężenia ruchu emitującego zanieczyszczenia. powietrza i spaliny, obiektów, które będą oddziaływać na klimat lokalny w wyniku wzrostu emisji zanieczyszczeń do środowiska, czy racjonalnym jest wznoszenia obiektów o ponadprzeciętnej wysokości, zaburzającego kameralny charakter tego miejsca, czy racjonalne jest wznoszenia zabudowy podwyższonej (20 m *sic!*), która spowoduje dalszą blokadę wentylacji miasta, a w konsekwencji wzmożony smog, czy racjonalne jest betonowanie kolejnych połaci centrum miasta kiedy za chwilę podczas ulewnych deszczy będzie problem z naturalną retencją.... Takich pytań można zadawać wiele.

Ponieważ wciąż jest czas na wycofanie się z błędnych decyzji, dlatego składamy uwagę o zmianę przeznaczenia tego terenu albo na zabudowę mieszkaniowo-usługową (MU) albo na tereny zieleni urządzonej (ZP). Zmiana taka wiązałaby się także z koniecznością wprowadzenia zmian do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, ponieważ jako nadrzędny dokument planistyczny on także zakłada ulokowanie w tym miejscu obiektów wielkopowierzchniowych, dlatego też jednocześnie przedkładamy wniosek o wprowadzenie takich korekt do Studium (jest to ponowienie wielokrotnie składanych wniosków na etapie procedowania Studium, niestety rozpatrzonych negatywnie).

Podczas obrad Rady Miasta można wszak zawsze skorygować *pro publico bono* podjęte wcześniej naszym zdaniem niedobre dla miasta, a przede wszystkim dla mieszkańców decyzje. Dlatego też składając uwagę do projektu bieżącego mpzp jednocześnie ponawiamy wniosek o korektę zapisów Studium w tym względzie.

Obecnie miejsce pod inwestycje ozn. 1UC (a także 2UC), mimo że nie zagospodarowane, to jednak sam teren zielony. Miejsce to idealnie nadawałoby się na zielony park miejski –

Zielone Centrum Tarnobrzega. Miejsce np. urządzone na kształt Hyde -Parku, gdzie także można byłoby prowadzić drobne działalności gospodarcze w formie infrastruktury towarzyszącej, ale wśród zieleni, w kameralnej przestrzeni, gdzie mieszkańcy mogliby pospacerować, odpocząć. Byłoby to atrakcyjne zielone centrum Tarnobrzega, na wskroś ekologiczne, przyjazne mieszkańcom, nie zaśmiecające przestrzeni zanieczyszczeniami hałasu, światła i spalin, z naturalną retencją i wentylacją.

Naszym zdaniem warto rozważyć taką opcję i takie myślenie o organizacji przestrzeni miejskiej. Tym bardziej, że Tarnobrzeg, po przebudowie placu Bartosza Głowackiego i wybrukowaniu go kostką, nie ma w centrum takiego zielonego miejsca, parku, deptaku, przestrzeni przyjaznej i bogatej w zieleni. Poszerzamy „betonozę” miasta, a tymczasem trendy urbanistyczne są dokładnie odwrotne.

Wystarczy przywołać zapisy uchwalonego przez "Radę Miasta Tarnobrzega studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gdzie możemy przeczytać, że wskazane jest „powiększenie w miarę możliwości zasięgu terenów zieleni poprzez zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia (...) wiążące się we wspólny system przestrzenny”. Wygląda to na wskroś odwrotnie. Nie kwestionujemy potrzeby powstania obiektów handlowych, w tym wielkopowierzchniowych, ale jest wiele miejsc w mieście i na jego obrzeżach, gdzie takie obiekty wpisałyby się zdecydowanie bardziej racjonalnie pod względem zarówno komunikacyjnym, jak też środowiskowym, a także handlowym. Na pewno takim miejscem nie jest sam środek miasta.

Wspomnieliśmy o trendach jakie aktualnie panują w aglomeracjach miejskich, jedną z takich tendencji jest zakładanie łąk kwietnych w miastach czyli alternatywa dla wszechobecnej „betonowy”. Takie działania podjęły już np. Warszawa, Białystok, Zielona Góra i wiele innych miast.

Reasumując wnosimy konsekwentnie i ponownie o zmianę przeznaczenia terenów projektowanych pod obiekty zabudowy wielkopowierzchniowych i przeznaczenie ich albo pod zabudowę mieszkaniowo-usługową albo pod tereny zieleni urządzonej z dopuszczeniem funkcji towarzyszących.

Gdyby uwaga nr 1 nie została po raz kolejny uwzględniona i obszar ozn. 1UC i 2UC miał pozostać przy swoim projektowanym przeznaczeniu pod obiekty zabudowy wielkopowierzchniowej, składamy kolejne uwagi i prosimy o ich uwzględnienie:

2. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC - wnosimy o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy dla obszaru ozn. 1UC w ten sposób, że dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 12m na całym obszarze działki, przy czym dopuszcza się wysokość zabudowy od strony wschodniej nie większą niż 14m dla 10% powierzchni działki ozn. 1UC.

Uzasadnienie: W przedłożonym projekcie mpzp. oś. Centrum, dopuszcza się dla obszaru ozn. 1UC wysokość zabudowy nie większą niż 14m, przy czym na bardzo znacznej powierzchni działki ozn. 1UC nie większą niż 20m.

Jednocześnie, przykładowo dla obszarów sąsiednich ozn. 2M/U, 3M/U dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 12m.

Zaplanowanie dla tego obszaru nawet w części zabudowy do 20m, to prosta droga to wygenerowania wysokich stężeń zanieczyszczeń z powodu braku odpowiedniej wentylacji przestrzeni. Zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, przy tak wysokiej zabudowie będą wprost narażone na wysokie zanieczyszczenia, wpłynie to także na jakość powietrza obszarze oś. Centrum.

Od strony zachodniej tego obszaru znajdują się już dwa wysokie budynki (budynek sądu oraz nowopowstały obiekt przy ul. Wyszyńskiego), zatem lokowanie kolejnej wysokiej zabudowy powyżej 12m, spowoduje brak jakiegokolwiek cyrkulacji powietrza i swobodnego przepływu, a należy pamiętać, że obiekty wielkopowierzchniowe, zaplanowany w tym miejscu wygeneruje dodatkowe ilości spalin wydobywających się z samochodów, które będą do tego obiektu przyjeżdżać.

W z powyższym wnioskujemy jak w uwadze i prosimy o wprowadzenie stosownej zmiany, która uniemożliwi zabudowę wyższą niż 12m czyli taką, samą jaką przewidziano dla obszarów sąsiednich (np. 2M/U, 3M/U) z opcją jej podwyższenia do 14m dla określonej jej części w określonej części działki budowlanej.

3. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2UC – wnosimy o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy dla obszaru ozn. 2UC w ten sposób, że dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 12m na całym obszarze działki, alternatywnie: wysokość zabudowy nie większą niż 12m, przy czym dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 14m dla 10% powierzchni działki ozn. 2UC

Uzasadnienie - jak dla uwagi nr 2.

4. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC -- wnosimy o zmianę w zakresie określenia powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ozn. 1UC w taki sposób, że powierzchnia biologicznie czynna rozumiana jako powierzchnia gruntu nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie: Dla obszaru 1UC w aktualnym projekcie mpzp. ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej. Jest tu zauważalna zmiana wielkości tej powierzchni w stosunku do poprzedniego wyłożenia przedmiotowego mpzp - wówczas określono, że ma to być nie mniej niż 7% powierzchni działki. Ale też do aktualnego projektu mpzp. wprowadza się nowe pojęcia takie jak „zielone ściany” i „zielone dachy”. I to właśnie te zielone ściany i dachy teoretycznie zwiększają – ale przecież tylko pozornie - powierzchnię biologicznie czynną. A nie o to chodzi mieszkańcom.

Podczas dyskusji publicznej nad przedmiotowym projektem mpzp., która odbyła się w dn. 14 maja br. wyjaśnione, że jest to zgodne z przepisami, aby 50% powierzchni "biologicznie czynnej stanowiły właśnie zielone ściany i zielone dachy, z tym, że przecież rzut oka wystarczy, aby stwierdzić, że zastosowano tu formalnie dozwolony zabieg, ale nie zmieniający przecież niczego w istocie sprawy. Nadal będzie to tylko ok. 7% zieleni" rozumianej jako powierzchnia gruntu czyli tyle co nic. Pierwsze nasuwające się pytanie - co z retencją wód opadowych? Dzisiaj jest tam łąka i problemu nie ma, ale za chwilę okaże się, że po ulewach centrum miasta będzie jednym wielkim jeziorem, zagrożone zalaniem będą działki sąsiednie - w tym nasze.

Dla kontrastu, należy zauważyć, że dla sąsiednich działek np. obszaru ozn. 2MU, ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej.

Zestawiając ze sobą założenia planu, czyli fakt, że dla np. obszaru ozn. 2MU przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (gdzie trudno doszukiwać się uciążliwości w postaci hałasu czy też zanieczyszczeń przy tego typu zagospodarowaniu terenu), określa się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej, a dla obszaru który przeznacza się pod zabudowę obiektami wielkopowierzchniowymi ozn. 1UC (ale także 2UC), które generować będą ogrone uciążliwości pod względem hałasu, rozmaitych zanieczyszczeń przestrzeni, określa się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż de facto ok. 7% powierzchni działki budowlanej (bo 15% jest to tylko zabieg pozorny), należałoby zapytać dlaczego funduje się mieszkańcom (wszak obok znajduje się zabudowy mieszkaniowej) tak nieprzemyślaną, nieprzyjazną przestrzeń, gdzie dominować będzie beton, a zieleń sprowadzi się do posadzenia kilku

krzewów, bo sadzenie trawnika na ścianie to tylko pozorne działanie? O jakiej też retencji wód opadowych będziemy tu mówić – strefy biologicznie czynne spełniają także i taką rolę, rolę retencyjną. Gdzie będzie wsiąkała woda po coraz częstszych ulewach? W ściany i w dachy? Czy 7% zieleni to jest ilość, która zapewni odpowiednią ilość tlenu w obliczu zaplanowanej zabudowy? Czy 7% zieleni, to ilość, która pozwoli odetchnąć mieszkańcom w cieniu?

W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu na str. nr 19 w pkt. 7 przedstawiono rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu i jednym z takich, wskazywanych w „Prognozie” rozwiązań jest zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na działkach budowlanych terenów planowanego zainwestowania.

W związku z powyższym wnioskujemy jak w uwadze, o taką zmianę, która jest po prostu konieczna z punktu widzenia warunków życia mieszkańca.

5. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2UC - wnosimy o zmianę w zakresie określenia powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ozn. 2UC w taki sposób, że powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie -jak dla uwagi nr 4.

6. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC wnosimy o dookreślenie i zaplanowanie miejsc usytuowania powierzchni biologicznie czynnych rozumianych jako powierzchnia gruntu (a nie ściana i dach) dla obszaru 1UC już na etapie uchwalania mpzp. ze szczególnym uwzględnieniem strony południowo – zachodniej, zachodniej i północnej obszaru ozn. 1UC.

Uzasadnienie - obszar ozn. 1UC sąsiaduje bezpośrednio z zabudowa mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową od strony południowo-zachodniej, zachodniej i północnej.

W związku z powyższym dla zabezpieczenia interesów mieszkańców w zakresie podstawowego komfortu życia, należy ustalić miejsca zlokalizowania stref biologicznie czynnych już na etapie projektu mpzp. aby wykluczyć w późniejszym etapie inwestowania potencjalne nieporozumienia i protesty.

7. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC w projekcie mpzp. - wnosimy o wprowadzenie na terenie ozn. 1UC terenów zieleni urządzonej ZP (w korespondencji z koniecznością zwiększenia strefy biologicznie czynnej) od strony zachodniej i północnej zgodnie z zapisami „studium” uchwalonym przez Radę Miasta Tarnobrzega, gdzie w Ogólnych zasadach dotyczących

„Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów” w pkt. 5 tiret trzecie czytamy, że „za zgodne z ustaleniami studium uważa się ponadto wprowadzenie zieleni w każdym terenie”.

8. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2KDD – ulicy Dominikańskiej. Na rysunku projektu mpzp. znajduje się fragment oznaczony kolorem białym bezpośrednio przy zbiegu ul. Dominikańskiej z ul. Sikorskiego od strony terenu ozn. 1UC. Jak się dowiedzieliśmy podczas poprzednich dyskusji publicznych nad projektami tegoż planu, jest to planowany teren pod „przebicie” ul. Dominikańskiej do ul. Sikorskiego.

Wnosimy o wprowadzenie w treści mpzp jednoznacznego zapisu o tym, że ulica Dominikańska nie może zostać połączona z ulicą Sikorskiego.

Uzasadnienie: Konieczność ochrony zabytkowej nawierzchni i przebiegu ul. Dominikańskiej. Zaplanowanie przebicia ulicy Dominikańskiej do ul. Sikorskiego potencjalnie może spowodować zakusy uczynienia z ulicy Dominikańskiej drogi wjazdowo-wyjazdowej, w tym drogi używanej podczas budowy obiektów, co samo w sobie byłoby katastrofą dla tej kameralnej ulicy (tego typu sytuację można byłoby zaobserwować z drugiej strony wylotu tej części ul. Dominikańskiej przy połączeniu z ul. Wyszyńskiego kiedy podczas budowy nowego obiektu wzdłuż ulicy Wyszyńskiego znaczna część zabytkowej nawierzchni ulicy Dominikańskiej została unicestwiona ciężkim sprzętem stanowiąc zaplecze budowy i bezpowrotnie zniszczona na oczach wszystkich, a przecież nawierzchnia ulicy Dominikańskiej jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków ...).

9. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2UC - wnosimy o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej tego terenu wyłącznie z drogi ozn. 1 KDL (obecnie projekt dopuszcza także obsługę komunikacyjną z drogi ozn. 2KDD czyli z ulicy Dominikańskiej).

Uzasadnienie: Obszar ozn. 2UC jest przeznaczony pod zabudowę obiektami wielkopowierzchniowymi. Analizując dostępność tego obszaru wydaje się, że w zupełności wystarczy obsługa tego terenu z drogi ozn. 1KDL czyli z ul. Sienkiewicza.

Dopuszczenie obsługi komunikacyjnej tego obszaru z drogi ozn. 2KDD czyli z ul. Dominikańskiej stanowi realne zagrożenie dla utrzymania zabytkowej struktury ulicy Dominikańskiej z uwagi na wzmożony ruch samochodowy, a także - o czym była mowa w uwadze powyżej, stanowi zagrożenie, że podczas budowy obiektów i ta część ulicy zostanie bezpowrotnie zniszczona.

10. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC oraz 2UC - wnosimy o zmianę dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki dla obszarów ozn. 1UC i 2UC na „nie większa niż 65% powierzchni działki” (podobnie jak to ma miejsce dla terenów zon. 1M/U, 2M/U, 3M/U).

Uzasadnienie: W projekcie mpzp. dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla obszaru zon. 1UC i 2UC wynosi odpowiednio 70% i 80% (dla 2UC została nawet o 10% zwiększona w stosunku do poprzedniego wyłożenia przedmiotowego mpzp.)..

Fakt ten jasno pokazuje, że przy pomocy narzędzi planistycznych tak zostały zaplanowane poszczególne parametry zabudowy terenu ozn. 1UC i 2UC, aby zmaksymalizować powierzchnię zabudowy, zminimalizować powierzchnie biologicznie czynne, dopuścić wysokość zabudowy ponad normatywną dla tego obszaru – czyli jednym słowem zafundować mieszkańcom i użytkownikom tego terenu betonową pustynię.

Na str. nr 9 rozdz.. III Studium uwarunkowań, wskazane są kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów gdzie czytamy, że „za zgodne ze stadium uznaje się zmniejszenie maksymalności wysokości i intensywności zabudowy”.

Wz powyższym prosimy o uwzględnienie uwagi

11. Uwaga do Rozdziału 3.

W aktualnym projekcie mpzp osiedla Centrum przedstawia się dla całego tego obszaru tylko jeden obszar zieleni urządzonej ozn. „ZP”. Jest to obszar, który w poprzednim projekcie mpzp dla os. Centrum planu nosił oznaczenie 2ZP, gdyż oznaczenie 1ZP było wówczas zarezerwowane dla obszaru, którego aktualnie próżno szukać na załączniku graficznym. Mianowicie był to obszar (1ZP poprzedniego wyłożenia planu) zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie pomnika przyrody tj. dębu szypułkowego rosnącego przy zbiegu ulic Wyszyńskiego i Sienkiewicza (przy rondzie). Aktualnie teren został zaprojektowany jako zabudowa mieszkaniowo-usługowa.

Piękny pomnik przyrody, potężne drzewo w centrum miasta, które powinno być otoczone bezpieczną zielenią urządzoną, ma być otoczony zgodnie z aktualnym projektem betonem.

I prześmiewczo brzmi w tym momencie pytanie – jak to się ma do przywołanej już Prognozy oddziaływania na środowisko gdzie czytamy o tym, żeby zwiększyć teren zieleni urządzonej i strefy biologicznie czynne i jak to się ma do uchwalonego przez Radę Miasta Studium gdzie czytamy o potrzebie jak wyżej? A akurat na tym terenie pięknie wpisałyby się w otoczenie drzewa i jego cień ławeczki i mógłby to być atrakcyjny skwer zielony, zapewniający też wsiąkanie wód deszczowych, nie wspominając już o ochronie pomnika przyrody

i zapewnienie drzewu komfortowych warunków dla dalszego wzrostu, o czym nie należy zapominać, ponieważ drzewo ma przecież ciągłe przyrosty poszerza swój obwód.

Podczas dyskusji publicznej, która miała miejsce w dn. 14 maja br. nie uzyskaliśmy żadnej odpowiedzi dlaczego tak właśnie -zmieniono projekt i zaplanowano aktualnie ten teren inaczej i dlaczego wbrew temu co czytamy w Prognozie oddziaływania na środowisko - ogranicza się z założenia strefy zieleni w środku miasta już na etapie planistycznym?

Widzimy co dzieje się już w tej okolicy. Jak metr po metrze, fragment po fragmencie znika po kawałku trawnik, zieleni.. Jak się dowiedzieliśmy, teren ten czyli teren wokół pomnika przyrody, który we wcześniejszych projektach mpzp. projektowany był jako teren zieleni urządzonej „ZP”, a teraz został zaplanowany jako „MU” należy do gminy Tarnobrzeg. Zatem gmina Tarnobrzeg ostatnie fragmenty zieleni w centrum miasta zamierza przeznaczyć pod zabudowę, nawet tereny bezpośrednio przylegające do tak potężnego drzewa jakim jest dąb szypułkowy przy zbiegu ulic Wyszyńskiego i Sienkiewicza. Bez refleksji o potrzebie zapewnienia tak wielkiemu drzewu bezpiecznego miejsca i przestrzeni, o niedokonywaniu zmian stosunków wodnych - o czym mowa w ustawie o ochronie przyrody.

W obecnym projekcie mpzp dla oś. Centrum w Rozdziale 1. §3 ppkt. 7) czytamy, że tereny zieleni urządzonej dla całego obszaru objętego planem wynoszą 0,17 ha. W poprzednim projekcie mpzp dla tego terenu było to 0,19ha. Zatem i tak są to wielkości „promilowe”, a jeszcze dodatkowo i co tym bardziej bulwersujące, że na etapie planowania - zmniejszane. Nie jest to polityka zrównoważonego rozwoju, nie ma to nic wspólnego z racjonalnym planowaniem w obliczu zachodzących zmian klimatycznych, gdzie każdy fragment gruntu, trawy, zieleni okazywać się będzie niebawem na wagę złota.

W związku z powyższym wnosimy o przywrócenie dla terenu, który jeszcze pozostał zielony, zlokalizowanego wokół pomnika przyrody - dębu szypułkowego przy zbiegu ul. Wyszyńskiego i Sienkiewicza funkcji i przeznaczenia pod tereny zieleni urządzonej (ZP) tak, jak to miało miejsce w poprzednich projektach planu i co jest zgodne z zapisami zawartymi w Prognozie oddziaływania na środowisko dla tego obszaru.

Pragniemy zauważyć, że celem polityki przestrzennej Gminy sformułowanym w uchwalonym przez Radę Miasta Tarnobrzegu „Studium” jest m.in. poprawa warunków życia mieszkańców i zrównoważony rozwój. Nasze uwagi wpisują się w ten cel.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona częściowo, w szczególności w zakresie:

- punktu 1 uwagi, dotyczącego zmiany przeznaczenia terenów 1UC i 2UC na tereny pod zabudowę mieszkaniowo usługową lub tereny zieleni urządzonej. Wnioskowane

przeznaczenia są niezgodne z SUIKZP. Ponadto przeznaczanie działki pod tereny zieleni urządzonej, stanowić może nieuzasadnione ograniczenie prawa własności, a w konsekwencji może skutkować roszczeniami ze strony właścicieli z tytułu utraty wartości nieruchomości.

- punktu 2 uwagi, dotyczącego zmniejszenia wysokości zabudowy do 12 m i dopuszczenia 14 m na 10% powierzchni działki ozn. 1UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz lokalizację w sąsiedztwie wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Obniżenie wysokości do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazane obecnie wysokości są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w SUIKZP.
- punktu 3 uwagi, dotyczącego zmniejszenia wysokości zabudowy do 12 m i dopuszczenia 14 m na 10% powierzchni działki ozn. 2UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz lokalizację w sąsiedztwie wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Obniżenie wysokości do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazane obecnie wysokości są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w SUIKZP.
- punktu 4 uwagi, dotyczącego zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 30% dla terenu 1UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1UC został już raz zwiększony w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi złożonej do pierwszego wyłożenia. Ustalenie tegoż wskaźnika na poziomie 15% było swoistym kompromisem pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową sąsiadującą z terenem 1UC a możliwością lokalizacji obiektu handlowego na terenie 1UC.
- punktu 5 uwagi, dotyczącego zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 30% dla terenu 2UC, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 2UC został już raz zwiększony w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi złożonej do pierwszego wyłożenia. Ustalenie tegoż wskaźnika na poziomie 15% było swoistym kompromisem pomiędzy istniejącą zabudową

mieszkaniową sąsiadującą z terenem 2UC a możliwością lokalizacji obiektu handlowego na terenie 2UC.

- punktu 6 uwagi, w części dotyczącego dookreślenia i zaplanowania miejsc usytuowania powierzchni biologicznie czynnej rozumianej jako powierzchnia gruntu dla terenu 1UC, ponieważ ustalenie takie wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹, jednocześnie stanowi element zagospodarowania terenu na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę. W planie zawarto ustalenia w zakresie lokalizacji zieleni (np. strefa dachów zielonych) nie naruszające przepisów ww. ustawy i przepisów odrębnych. Brak możliwości zdefiniowania powierzchni biologicznie czynnej jako jedynie powierzchni gruntu, ponieważ jest to niezgodne z przepisami wykonawczymi do Prawa Budowlanego.
- punktu 7 uwagi, dotyczącego wyznaczenia na części terenu 1UC terenów zieleni urządzonej. Plan miejscowy zawiera ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania części terenu zlokalizowanego przy północnej i zachodniej granicy terenu 1UC, częściowo czyniąc zadość wnioskowanym terenom zielonym. Ustalenie tego przepisu było swoistym kompromisem pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową sąsiadującą z terenem 1UC a możliwością lokalizacji obiektów handlowych na terenie 1UC. Przeznaczenie części działki zgodnie ze zgłoszoną uwagą pod tereny zieleni urządzonej, stanowić może nieuzasadnione ograniczenie prawa własności, a w konsekwencji może skutkować roszczeniami ze strony właścicieli z tytułu utraty wartości nieruchomości.
- punktu 8 uwagi, dotyczącego wprowadzenia do mpzp ustalenia o tym, że ul. Dominikańska nie może zostać połączona z ul. Sikorskiego, ponieważ stanowi to rozwiązanie projektowe z zakresu inżynierii ruchu, tym samym wykracza to poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazany w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.
- punktu 9 uwagi, dotyczącego dopuszczenia obsługi komunikacyjnej terenu 2UC wyłącznie z drogi 1KDL oraz nieustalenie w planie obsługi z drogi 2KDD. W zakresie nieustalenia obsługi komunikacyjnej terenu 2UC z drogi 2KDD uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan nie dopuszcza takiej możliwości, tj. ustalona jest obsługa z terenu 1KDL i 1KDW. Odnośnie dopuszczenia obsługi komunikacyjnej wyłącznie z drogi 1KDL uwaga nieuwzględniona, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowego funkcjonowania terenu.

- punktu 10 uwagi, dotyczącego zmniejszenia powierzchni zabudowy dla terenów 1UC i 2UC do 65%, ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zmniejszenie powierzchni zabudowy do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. Zaznaczyć należy, iż wskazane obecnie powierzchnie zabudowy są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną SUIKZP.
- punktu 11 uwagi, dotyczącego przywrócenia terenu zieleni urządzonej ZP dla terenu, na którym zlokalizowany jest pomnik przyrody wraz z jego otoczeniem. Pomnik przyrody podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§13.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.06.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 1UC, 2UC oraz części tekstowej planu, o treści:

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (D.z. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) wnoszę uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu i proszę o ich uwzględnienie.

1. Uwaga do rozdziału 7 §30.2 i §31.2:

Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego 1UC i 2UC na tereny Zieleni Urządzonej ZP i/lub na tereny mieszkaniowo usługowe M/U

W mpzp uwzględnia się je jako tereny pod zabudowę obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000 m², czemu się sprzeciwiam i w pierwszej kolejności proszę o przedstawienie przez Miasto analiz ekonomicznych, społecznych i środowiskowych oraz bilansu terenów, z których wynika zapotrzebowanie na tak ogromne tereny handlowe usytuowane w samym centrum miasta.

Powstanie olbrzymiego obiektu handlowego zwiększy natężenie ruchu samochodowego na już i tak mocno obciążonej drodze wojewódzkiej DW723, co skutkować będzie wzrostem zanieczyszczenia powietrza i zwiększeniem hałasu. Dodatkowo, ponieważ na drodze tej występuje duży ruch pieszych i rowerowy, zwiększenie ilości poruszających się pojazdów samochodowych spowoduje realne zagrożenia dla życia i zdrowia pieszych i rowerzystów.

Utrudniony zostanie również wyjazd mieszkańców z budynków i bloków mieszkalnych przy ul. Sikorskiego oraz z osiedla Serbinów.

Zabetonowanie powierzchni przeznaczonej pod galerię handlową spowoduje zanieczyszczenia komunikacyjne i przemysłowe cieków wodnych znajdujących się na tym terenie. A co z wodami opadowymi i naturalną retencją wód. Czy przewidziane jest odpowiednie odprowadzenie tych wód, tak aby podczas ulew nie dochodziło do zalewania pobliskich (czyli między innymi mojej) posesji?

Powstanie galerii z pewnością spowoduje spadek wartości nieruchomości mieszkalnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Niezaprzeczalnie spowoduje pogorszenie warunków bytowych mieszkańców – nadmierna emisja hałasu powodowana przez pracujące urządzenia klimatyzacji, agregaty prądotwórcze, wzmożony ruch samochodowy, nocną logistykę dostaw samochodami dostawczymi, czyli zakłócenie ciszy nocnej oraz nocnego wypoczynku przez umieszczone reklamy, bilbordy czy neony.

Wymieniać można jeszcze wiele szkodliwych aspektów powstania galerii handlowej w tym miejscu.

Wszystkie większe miasta w Polsce obecnie inwestują i szukają przestrzeni na tzw. dzikie łąki miejskie, wykorzystują każdą, dostępną zieloną przestrzeń na parki kieszonkowe i liniowe stosując ciekawe formy małej architektury. Mają one na celu stworzenie w przestrzeni miejskiej przyjaznych terenów zielonych służących szeroko pojętej rekreacji. Dla mieszkańców są to zielone miejsca dające możliwość odpoczynku i kontaktu z przyrodą, gdzie można wypocząć i spędzić przyjemnie czas z rodziną lub przyjaciółmi w kolorowej, pachnącej kwiatami przestrzeni. Tak obecnie przedstawiają się trendy w planowaniu przestrzeni publicznych na całym świecie - w aglomeracjach miejskich tworzy się zielone tereny, które połączone z dobrym pomysłem uwzględniającym potrzeby lokalnej społeczności przyczyniają się do powstania miejsc, które zmieniają oblicze przestrzeni w miastach.

A tereny opisane w mpzp jako 1UC i 2 UC wydają się wręcz idealne alby stworzyć zielone centrum Tamobręga.

2. Uwaga do rozdziału 7 §30.3 i §31.3:

Proszę o doprecyzowanie informacji co jest rozumiane przez urządzenia towarzyszące

3. Uwaga do rozdziału 7 §30.5 i §31.5:

Proszę o zmianę wartości wielkości powierzchni biologicznie czynnej na: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej tak jak jest to na terenach sąsiadujących oznaczonych 2M/U, 3M/U. Proszę o doprecyzowanie charakteru powierzchni biologicznie czynnej jako powierzchni nasadzenia roślinności w gruncie (a nie na dachach czy zielonych ścianach)

4. Uwaga do rozdziału 7 §30.6 i §31.5:

Proszę o specyfikację i dokładne wyjaśnienie sformułowania „zielone ściany” i „zielone dachy”.

Czy „zielone ściany” są to ekrany akustyczne obsadzone roślinnością pnącą?

Proszę o wprowadzenie zapisu, że ekrany akustyczne zostaną zastosowane wzdłuż granicy północnej, zachodniej i południowej granicy terenu 1UC (wzdłuż całej ulicy Dominikańskiej).

Proszę wprowadzenie takie samego zapisu dla terenu 2UC.

Jako właściciel działki znajdującej się w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej galerii oraz powołując się na powyżej opisane uwagi, zwracam się do Prezydenta Miasta z pytaniem czy korzyści ekonomiczne, jakie wpłyną do kasy Miasta Tarnobrzega wynikające z powstania galerii handlowej zrekompensują szereg zagrożeń i uciążliwości dla mieszkańców i całego miasta? Może jednak warto rozważyć inną formę wykorzystania wyżej opisanych terenów?

Uprzejmie proszę o uwzględnienie wszystkich powyższych uwag oraz o ustosunkowanie się do zawartych w niniejszym piśmie pytań i moich wątpliwości.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona, w całości:

- dla punktu 1 uwagi, dotyczącego zmiany przeznaczenia terenów 1UC i 2UC na tereny pod zabudowę mieszkaniowo usługową lub tereny zieleni urządzonej. Wnioskowane przeznaczenia są niezgodne ze SUiKZP. Ponadto przeznaczanie działki pod tereny zieleni urządzonej, stanowić może nieuzasadnione ograniczenie prawa własności, a w konsekwencji może skutkować roszczeniami ze strony właścicieli z tytułu utraty wartości nieruchomości.
- dla punktu 2 uwagi, dotyczącego doprecyzowania urządzeń towarzyszących. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość, ponieważ definicja urządzeń towarzyszących została zawarta w §4 pkt 17 planu.
- dla punktu 3 uwagi, dotyczącego zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej do 30%. Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenów 1UC i 2UC został już raz zwiększony w wyniku częściowego uwzględnienia uwagi złożonej do pierwszego wyłożenia. Ustalenie tegoż wskaźnika na poziomie 15% było swoistym kompromisem pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową sąsiadującą z terenami 1UC i 2UC a możliwością lokalizacji obiektów handlowych na terenach 1UC i 2UC.
- dla punktu 4 uwagi, dotyczącego specyfikacji i dokładnego wyjaśnienia sformułowania „zielone ściany” i „zielone dachy”. Uwaga nie została uwzględniona ze względu

na swoją bezprzedmiotowość, definicja „ściany zielonej” znajduje się w §4 pkt 14 planu, natomiast definicja „dachów zielonych” znajduje się w §4 pkt 12 planu.

§14.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 3 oraz art. 54 ust. 2 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) w dniu 24.06.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dn. 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, wnosimy uwagi i wniosek do projektu Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tamobrzegu w zakresie ochrony środowiska.

W „Prognozie” w odniesieniu do planowanego utworzenia na przedmiotowym obszarze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000, kw. w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych wskazuje się na niekorzystne, stronę lokowania funkcji aktywności gospodarczej obok mieszkaniowej (emisja hałasu, zanieczyszczeń etc.). Wskazuje się na sposoby ograniczania tych uciążliwości, co jednak wydaje się być nieadekwatne i zbyt pobłażliwe dla potencjalnej skali tych niedogodności jakie będą generowane przez tego typu obiekty.

Jednocześnie, pomimo wskazania na ww. problemy, nie przewiduje się i nie przedstawia dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Przykładowo, wskazanie w „Prognozie” jako jednego z rozwiązań służących ochronie środowiska ograniczenia zasięgu uciążliwości do granic działki inwestora w kontekście planowanych inwestycji dotyczących zabudowy obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000, kw. brzmi jak ponury żart lub co najmniej założenia ignorujące faktyczne, skalę problemu.

Jedynym rozwiązaniem alternatywnym do rozwiązań zawartych w projekcie m.p.z.p. jakie proponuje się w „Prognozie” jest zwiększenie udziału powierzchni terenów biologicznie czynnej na działkach budowlanych terenów planowanego zainwestowania.

Jednakże powyższe, życzeniowe stanowisko (bo przecież można w projekcie m.p.z.p. wskazać takie wielkości stref biologicznie czynnych, które zabezpieczyłyby uwarunkowania

środowiskowe), to wydaje się być zbyt ubogim rozwiązaniem biorąc pod uwagę skalę mogących zaistnieć problemów w związku z planowaną zabudową.

Zasadnym byłoby zastanowienie się nad określeniem rozwiązań w zakresie kompensacji przyrodniczej, które prowadziłyby do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację przedsięwzięcia i zachowania walorów krajobrazowych.

W związku z powyższym wnioskujemy o ponowne przeanalizowanie negatywnych skutków wpływu na środowisko planowanych inwestycji w postaci utworzenia na przedmiotowym obszarze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000, kw. oraz o poszerzenie w „Prognozie” zakresu przedstawionych rozwiązań w oparciu o otrzymane wyniki badań, analiz, symulacji, mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, a następnie uwzględnienie wyników takich analiz w projekcie mpzp dla oś. Centrum.

Ponadto, zwracamy uwagę na zapis (str. 15 Prognozy - oddziaływanie na krajobraz, zabytki i dobra materialne), gdzie czytamy, że „Pozytywną dominantę w obrębie terenów zainwestowanych będą miały tereny zieleni urządzonej”.

Załącznik graficzny obecnego projektu mpzp. Oś Centrum zakłada na całym obszarze objętym planem tylko jeden teren zieleni urządzonej. Skoro w prognozie czytamy o terenach zieleni urządzonej w liczbie mnogiej, to wpisuje się to w składany równolegle przez nas w uwagach do projektu mpzp oś. Centrum wniosek o przywrócenie funkcji terenu zieleni urządzonej obszarowi zlokalizowanemu przy zbiegu ul. Wyszyńskiego i Sienkiewicza wokół pomnika przyrody.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zaopiniowana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

III WYŁOŻENIE

§15.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 19.09.2019 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 3M/U, 3U/M o treści:

„W związku z obwieszczeniem (z dnia 1 sierpnia 2019 r.) Prezydenta Miasta Tarnobrzega zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tarnobrzega, przedkładam poniższe uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu.

1. Wnioskuje, żeby na terenie oznaczonym symbolem 3M/U zmniejszyć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDD do 4 m. Aktualne odsunięcie stosownej linii zabudowy do odległości 6 m nie znajduje ani uzasadnienia faktycznego ani prawnego. Stan zagospodarowania terenu nie wskazuje na konieczność odsunięcia nowej zabudowy na odległość 6 m od linii rozgraniczającej tereny 3M/U i 2 KDD. Także przepis art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.) nie uzasadnia stosownego odsunięcia. Określona tymże przepisem odległość dotyczy „odsunięcia” obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, nie zaś od linii rozgraniczającej drogi. Informuje również że działka nr.3741/1 i działka nr.1341/4 jest obecnie zabudowana hotelem i altaną śmietnikową odległość od budynku do krawędzi jezdni wynosi obecnie 4 m. Także w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy dla obszaru 2MU i 1UC dla ul.2KDD wynosi 4 m. Mając powyższe na uwadze wnoszę jak na wstępie;
2. Wnoszę, żeby na terenie oznaczonym symbolem 3M/U zmniejszyć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDW do 2 m. Żadne przepisy prawne nie określają odległości zabudowy od strony dróg wewnętrznych. Także stan zagospodarowania terenu nie wskazuje na konieczność określania linii zabudowy w sposób odpowiadający wyłożonego do publicznego wglądu projektowi planu miejscowego. Wnoszę zatem o zmniejszenie stosownego odsunięcia linii zabudowy do 2 m.;
3. Wnoszę o zwiększenie dla terenu oznaczonego symbolem 3M/U maksymalnej powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki. Istniejące działki pozwalają na zabudowanie 80% ich powierzchni nie wpływając w żaden sposób na ład przestrzenny. Mając natomiast na uwadze ustalenia projektu planu miejscowego należy przyjąć że obszar objęty tymże opracowaniem planistycznym predestynowany jest do zabudowania w określonym procencie;
4. Wnoszę o zmniejszenie dla terenu oznaczonego symbolem 3M/U minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15% powierzchni działki budowlanej. Mając na uwadze definicję pojęcia działki budowlanej, określoną przepisem art. 2 pkt 12 „ustawy planistycznej”, przyjąć należy że realizacja dopuszczonych ustaleniami planu miejscowego inwestycji na dwóch działkach gruntu stanowiących wówczas działkę budowlaną przy zachowaniu aktualnego

wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej będzie nieracjonalna. Zmniejszenie stosownego wskaźnika do 15% pozwoli na pragmatyczne zagospodarowanie stosownego terenu;

5. Wnoszę o określenie na terenie oznaczonym symbolem 3M/U maksymalnej wysokości zabudowy na 14 m. Na obszarze objętym przedmiotowym projektem planu miejscowego znajdują się budynki o wysokości wyższej niż dopuszczona aktualnie. Określenia zatem stosownego parametru na poziomie 12 m. stanowi nieuzasadnioną ingerencję organów gminy w prawo własności. Wnoszę zatem jak na wstępie;

6. Wnoszę o dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem 3M/U możliwości samodzielnej lokalizacji zabudowy usługowej, bez konieczności realizacji zabudowy mieszkaniowej. Aktualny przepis §23 ust. 4 pkt 4 przedmiotowego projektu planu miejscowego stanowi o możliwości lokalizacji na tym terenie 1) budynku mieszkalno usługowego; 2) budynku mieszkalnego i budynku usługowego. Zastosowanie w przedmiotowym przepisie alternatywy łącznej do określenia przeznaczenia terenu uniemożliwia w praktyce lokalizację inwestycji z zakresu budynku usługowego bez konieczności budowy budynku mieszkalnego. Predestynowanie stosownego terenu do przeznaczenia pod zabudowę usługową prowadzi do spadku wartości nieruchomości. Wnoszę zatem o określenie przeznaczenia stosownego terenu w sposób jednoznacznie wskazujący na możliwość realizacji samodzielnej zabudowy usługowej. W tym kontekście wnoszę o określenie dla terenu oznaczonego symbolem 3U/M przeznaczenia terenu jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa;

7. Wnoszę o określenia dla terenu oznaczonego symbolem 3U/M możliwości pokrycia dachu papą. W przypadku realizacji dachów płaskich konieczność stosowania do pokrycia dachu dachówką ceramiczną lub blachą stanowi nieracjonalne nałożenie na inwestora obowiązków w zakresie ładu przestrzennego;

8. Wnoszę o określenie dla terenu oznaczonego symbolem 3U/M liczby miejsc parkingowych zgodnie ze stosunkiem określonym przepisem §4 pkt. 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym ostatnim liczba miejsc parkingowych powinna być odnoszona do ilości zatrudnionych albo do powierzchni obiektów usługowych. Przedmiotowy projekt planu miejscowego błędnie rozstrzyga ten stosunek odnosząc go do powierzchni całkowitej obiektów usług. Wnoszę zatem o wskazanie liczby miejsc parkingowych jako 1 na 5 osób zatrudnionych;

9. Wnoszę o zwiększenie dla terenu oznaczonego symbolem 3M/U maksymalnej intensywności zabudowy do wskaźnika 3,0. W przypadku zwiększenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy, zwiększenia wysokości zabudowy oraz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej określona dotychczas maksymalna intensywność zabudowy może stanowić

nieracjonalny wskaźnik względem innych określonych wskaźników i parametrów urbanistycznych.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona, w całości:

- dla punktu 1 uwagi. Nie jest zasadne zmniejszanie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 2KDD dla terenu 3M/U. Teren 3M/U w miejscu, gdzie została wyznaczona linia zabudowy w odległości 6 m od terenu 2KDD, niemal w całości jest niezabudowany, a istniejący budynek mieszkalny zlokalizowany na działce nr 1350 odsunięty jest od wyznaczonych linii rozgraniczających teren 2KDD na odległość ok. 6 m. Wobec powyższego stan zagospodarowania uzasadnia odsunięcie linii zabudowy. Niezasadne jest zatem dopuszczenie budowy budynków w odległości mniejszej niż 6 m. Ze względu na zabytkowy charakter ulicy Dominikańskiej zasadne jest pozostawienie pasa terenu wolnego od zabudowy w celu umożliwienia lokalizacji niezbędnych dla obsłużenia tego terenu sieci infrastruktury technicznej. W uwadze błędnie zostały określone działki, na których znajduje się hotel, który zlokalizowany jest na terenie 2U (nie zaś 3M/U) i na działkach 3740/1 – 3740/5.
- dla punktu 2 uwagi. Droga 1KDW została wyznaczona w celu prawidłowego obsłużenia przyległych terenów. Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 4 m w celu zachowania ładu przestrzennego na terenach przyległych do drogi 1KDW. Zasadne jest pozostawienie pasa wolnego od zabudowy w celu umożliwienia lokalizacji niezbędnych dla obsłużenia tego terenu sieci infrastruktury technicznej.
- dla punktu 3 uwagi. Obecnie teren 3M/U w większości nie jest zabudowany, a istniejąca zabudowa charakteryzuje się dużo mniejszym niż ustalony w planie wskaźnikiem powierzchni zabudowy. Ze względu na charakter planowanej zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie terenu nie jest zalecane zwiększenie powierzchni zabudowy do wnioskowanych 80%, ponieważ może to naruszyć ład przestrzenny i nie jest to zgodne z obecnym charakterem zagospodarowania tego terenu.
- dla punktu 4 uwagi. Obecnie teren 3M/U w większości nie jest zabudowany, a istniejąca zabudowa charakteryzuje się stosunkowo wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na charakter planowanej zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie terenu nie jest zalecane zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ może to naruszyć ład przestrzenny. Należy zaznaczyć, iż kwestia odniesienia udziału powierzchni biologicznie czynnej wprost do działki

- budowlanej została jednoznacznie uregulowana w art.15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.
- dla punktu 5 uwagi. Obecnie teren 3M/U w większości nie jest zabudowany, a istniejąca zabudowa, z kilkoma wyjątkami, zasadniczo jest niższa od wyznaczonej w MPZP 12 m. Ze względu na charakter planowanej zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie terenu nie jest zalecane zwiększenie wysokości zabudowy do wnioskowanych 14 m, ponieważ może to naruszyć ład przestrzenny. Należy zaznaczyć, iż organ planistyczny takim ustaleniem wbrew sugestiom piszącego nie ingeruje i nie narusza prawa własności.
 - dla punktu 6 uwagi. Odnośnie części pierwszej uwagi, dotyczącej terenu 3M/U, przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa, a w planie nie użyto w przeznaczeniu terenu alternatywy łącznej. W §23 ust. 4 pkt 4 doprecyzowano jedynie możliwość zagospodarowania. Dla terenu o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym wskazano możliwość lokalizacji budynku mieszkalno-usługowego lub odrębnie budynku mieszkalnego i budynku usługowego. Spójnik i użyty jest tu jako enumeracyjny, a wynika to z kontekstu zdania z użyciem słowa "odrębnie". Uwaga w zakresie dopuszczenia możliwości samodzielnej lokalizacji zabudowy usługowej bez konieczności realizacji zabudowy mieszkaniowej jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan dopuszcza taką możliwość. Odnośnie części drugiej uwagi: uwaga zawiera prawdopodobnie mylne wskazanie terenu, którego dotyczy (w swojej uwadze wnioskodawca wskazał poprzez ręczny dopisek, iż uwaga dotyczy działek nr 1353 i 1354), które znajdują się w konturze terenu 3M/U, a nie 3U/M. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia, ze względu na istniejące sąsiedztwo. Lokalizacja na tych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaburzy ład przestrzenny.
 - dla punktu 7 uwagi. Dla terenu 3U/M nie ustalono pokrycia dachu, ponadto na terenie znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków, wobec czego obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
 - dla punktu 8 uwagi. Wskaźnik miejsc do parkowania został ustalony w odniesieniu do powierzchni obiektów usług jako istotnego elementu mającego bezpośredni związek z zapotrzebowaniem na miejsca parkingowe.
 - dla punktu 9 uwagi. Wnioskowany wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0 jest niezgodny ze SUIKZP.

§16.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 20.09.2019 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 3M/U, 3U/M o treści:

„W związku z obwieszczeniem (z dnia 1 sierpnia 2019 r.) Prezydenta Miasta Tarnobrzega zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tarnobrzega, przedkładam poniższe uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu.

1. Wnioskuje, żeby na terenie oznaczonym symbolem 3M/U zmniejszyć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDD do 4 m. Aktualne odsunięcie stosownej linii zabudowy do odległości 6 m nie znajduje ani uzasadnienia faktycznego ani prawnego. Stan zagospodarowania terenu nie wskazuje na konieczność odsunięcia nowej zabudowy na odległość 6 m od linii rozgraniczającej tereny 3M/U i 2 KDD. Także przepis art. 43 ust. 1 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.) nie uzasadnia stosownego odsunięcia. Określona tymże przepisem odległość dotyczy „odsunięcia” obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, nie zaś od linii rozgraniczającej drogi. Informuje również że działka nr.3741/1 i działka nr.1341/4 jest obecnie zabudowana hotelem i altaną śmietnikową odległości od budynku do krawędzi jezdni wynosi obecnie 4 m. Także w projekcie planu nieprzekraczalna linia zabudowy dla obszaru 2M/U i 1UC dla ul.2KDD wynosi 4 m. Mając powyższe na uwadze wnoszę jak na wstępie;

2. Wnoszę, żeby na terenie oznaczonym symbolem 3M/U zmniejszyć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDW do 2 m. Żadne przepisy prawne nie określają odległości zabudowy od strony dróg wewnętrznych. Także stan zagospodarowania terenu nie wskazuje na konieczność określania linii zabudowy w sposób odpowiadający wyłożonego do publicznego wglądu projektowi planu miejscowego. Wnoszę zatem o zmniejszenie stosownego odsunięcia linii zabudowy do 2 m.;

3. Wnoszę o zwiększenie dla terenu oznaczonego symbolem 3M/U maksymalnej powierzchni zabudowy do 80% powierzchni działki. Istniejące działki pozwalają na zabudowania 80% ich powierzchni nie wpływając w żaden sposób na ład przestrzenny. Mając natomiast na uwadze ustalenia projektu planu miejscowego należy przyjąć że obszar objęty tymże opracowaniem planistycznym predestynowany jest do zabudowania w określonym procencie;

4. Wnoszę o zmniejszenie dla terenu oznaczonego symbolem 3M/U minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15% powierzchni działki budowlanej. Mając na uwadze definicję pojęcia działki budowlanej, określoną przepisem art. 2 pkt 12 „ustawy planistycznej”, przyjąć należy że realizacja dopuszczonej ustaleniami planu miejscowego inwestycji na dwóch działkach gruntu stanowiących wówczas działkę budowlaną przy zachowaniu aktualnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej będzie nieracjonalne. Zmniejszenie stosownego wskaźnika do 15% pozwoli na pragmatyczne zagospodarowanie stosownego terenu;

5. Wnoszę o określenie na terenie oznaczonym symbolem 3M/U maksymalnej wysokości zabudowy na 14 m. Na obszarze objętym przedmiotowym projektem planu miejscowego znajdują się budynki o wysokości wyższej niż dopuszczona aktualnie. Określenia zatem stosownego parametru na poziomie 12 m. stanowi nieuzasadnioną ingerencję organów gminy w prawo własności. Wnoszę zatem jak na wstępie.

6. Wnoszę o dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem 3M/U możliwości samodzielnej lokalizacji zabudowy usługowej, bez konieczności realizacji zabudowy mieszkaniowej. Aktualny przepis §23 ust. 4 pkt 4 przedmiotowego projektu planu miejscowego stanowi o możliwości lokalizacji na tym terenie 1) budynku mieszkalne usługowego; 2) budynku mieszkalnego i budynku usługowego. Zastosowanie w przedmiotowym przepisie alternatywy łącznej do określenia przeznaczenia terenu uniemożliwia w praktyce lokalizację inwestycji z zakresu budynku usługowego bez konieczności budowy budynku mieszkalnego. Predestynowanie stosownego terenu do przeznaczenia pod zabudowę usługową prowadzi do spadku wartości nieruchomości. Wnoszę zatem o określenie przeznaczenia stosownego terenu w sposób jednoznacznie wskazujący na możliwość realizacji samodzielnej zabudowy usługowej. W tym kontekście wnoszę o określenie dla terenu oznaczonego symbolem 3U/M przeznaczenia terenu jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa.

7. Wnoszę o określenia dla terenu oznaczonego symbolem 3U/M możliwości pokrycia dachu papą. W przypadku realizacji dachów płaskich konieczność stosowania do pokrycia dachu dachówką ceramiczną lub blachą stanowi nieracjonalne nałożenie na inwestora obowiązków w zakresie ładu przestrzennego;

8. *Wnoszę o określenie dla terenu oznaczonego symbolem 3U/M liczby miejsc parkingowych zgodnie ze stosunkiem określonym przepisem §4 pkt. 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym ostatnim liczba miejsc parkingowych powinna być odnoszona do ilości zatrudnionych albo do powierzchni obiektów usługowych. Przedmiotowy projekt planu miejscowego błędnie rozstrzyga ten stosunek odnosząc go do powierzchni całkowitej obiektów usług. Wnoszę zatem o wskazanie liczby miejsc parkingowych jako 1 na 5 osób zatrudnionych.*

9. *Wnoszę o zwiększenie dla terenu oznaczonego symbolem 3M/U maksymalnej intensywności zabudowy do wskaźnika 3,0. W przypadku zwiększenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy, zwiększenia wysokości zabudowy oraz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej określona dotychczas maksymalna intensywność zabudowy może stanowić nieracjonalny wskaźnik względem innych określonych wskaźników i parametrów urbanistycznych.”.*

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona, w całości:

- dla punktu 1 uwagi. Nie jest zasadne zmniejszanie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 2KDD dla terenu 3M/U. Teren 3M/U w miejscu, gdzie została wyznaczona linia zabudowy w odległości 6 m od terenu 2KDD, niemal w całości jest niezabudowany, a istniejący budynek mieszkalny zlokalizowany na działce 1350 odsunięty jest od wyznaczonych linii rozgraniczających teren 2KDD na odległość ok. 6 m. Wobec powyższego stan zagospodarowania uzasadnia odsunięcie linii zabudowy. Niezasadne jest zatem dopuszczenie budowy budynków w odległości mniejszej niż 6 m. Ze względu na zabytkowy charakter ulicy Dominikańskiej zasadne jest pozostawienie pasa terenu wolnego od zabudowy w celu umożliwienia lokalizacji niezbędnych dla obsłużenia tego terenu sieci infrastruktury technicznej. W uwadze błędnie zostały określone działki, na których znajduje się hotel, który zlokalizowany jest na terenie 2U (nie zaś 3M/U) i na działkach 3740/1 – 3740/5.
- dla punktu 2 uwagi. Droga 1KDW została wyznaczona w celu prawidłowego obsłużenia przyległych terenów. Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 4 m w celu zachowania ładu przestrzennego na terenach przyległych do drogi 1KDW. Zasadne jest pozostawienie pasa wolnego od zabudowy w celu umożliwienia lokalizacji niezbędnych dla obsłużenia tego terenu sieci infrastruktury technicznej.

- dla punktu 3 uwagi. Obecnie teren 3M/U w większości nie jest zabudowany, a istniejąca zabudowa charakteryzuje się dużo mniejszym niż ustalony w planie wskaźnikiem powierzchni zabudowy. Ze względu na charakter planowanej zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie terenu nie jest zalecane zwiększenie powierzchni zabudowy do wnioskowanych 80%, ponieważ może to naruszyć ład przestrzenny i nie jest to zgodne z obecnym charakterem zagospodarowania tego terenu.
- dla punktu 4 uwagi. Obecnie teren 3M/U w większości nie jest zabudowany, a istniejąca zabudowa charakteryzuje się stosunkowo wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na charakter planowanej zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie terenu nie jest zalecane zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ może to naruszyć ład przestrzenny. Należy zaznaczyć, iż kwestia odniesienia udziału powierzchni biologicznie czynnej wprost do działki budowlanej została jednoznacznie uregulowana w art.15 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.
- dla punktu 5 uwagi. Obecnie teren 3M/U w większości nie jest zabudowany, a istniejąca zabudowa, z kilkoma wyjątkami, zasadniczo jest niższa od wyznaczonej w MPZP 12 m. Ze względu na charakter planowanej zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie terenu nie jest zalecane zwiększenie wysokości zabudowy do wnioskowanych 14 m, ponieważ może to naruszyć ład przestrzenny. Należy zaznaczyć, iż organ planistyczny takim ustaleniem wbrew sugestiom piszącego nie ingeruje i nie narusza prawa własności.
- dla punktu 6 uwagi. Odnośnie części pierwszej uwagi, dotyczącej terenu 3M/U, przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowo-usługowa, a w planie nie użyto w przeznaczeniu terenu alternatywy łącznej. W §23 ust. 4 pkt 4 doprecyzowano jedynie możliwość zagospodarowania. Dla terenu o przeznaczeniu mieszkaniowo-usługowym wskazano możliwość lokalizacji budynku mieszkalno-usługowego lub odrębnie budynku mieszkalnego i budynku usługowego. Spójnik i użyty jest tu jako enumeracyjny, a wynika to z kontekstu zdania z użyciem słowa "odrębnie". Uwaga w zakresie dopuszczenia możliwości samodzielnej lokalizacji zabudowy usługowej bez konieczności realizacji zabudowy mieszkaniowej jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan dopuszcza taką możliwość. Odnośnie części drugiej uwagi: uwaga zawiera prawdopodobnie mylne wskazanie terenu, którego dotyczy. Uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia, ze względu na istniejące sąsiedztwo.

Lokalizacja na tych terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zaburzy ład przestrzenny.

- dla punktu 7 uwagi. Dla terenu 3U/M nie ustalono pokrycia dachu ponadto na terenie znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków, wobec czego obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- dla punktu 8 uwagi. Wskaźnik miejsc do parkowania został ustalony w odniesieniu do powierzchni obiektów usług jako istotnego elementu mającego bezpośredni związek z zapotrzebowaniem na miejsca parkingowe.
- punktu 9 uwagi. Wnioskowany wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0 jest niezgodny ze SUiKZP.

§17.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.09.2019 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 1UC, 2UC o treści:

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r.poz. 1945 z późn. zm) po raz kolejny wnoszę uwagi do projektu planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tamobrzegu i proszę o ich uwzględnienie.

1. Uwagi do rozdziału 7 §30.2 i §31.2:

Wnoszę o zmianę przeznaczenia terenu oznaczonego 1UC i 2UC na tereny Zieleni Urzędzonej ZP i/lub na tereny mieszkaniowo usługowe MU. W mpzp uwzględnia się je jako tereny pod zabudowę obiektów handlowych o powierzchni większej niż 2000 m², czemu się sprzeciwiam i w pierwszej kolejności proszę o przedstawienie przez Miasto analiz ekonomicznych, społecznych i środowiskowych oraz bilansu terenów, z których wynika zapotrzebowanie na tak ogromne tereny handlowe usytuowane w samym centrum miasta. Powstanie olbrzymiego obiektu handlowego zwiększy natężenie ruchu samochodowego na już i tak mocno obciążonej drodze wojewódzkiej DW723, co skutkować będzie wzrostem zanieczyszczenia powietrza i zwiększeniem hałasu. Dodatkowo, ponieważ na drodze tej występują duży ruch pieszych i rowerowy, zwiększenie ilości poruszających się pojazdów samochodowych spowoduje realne zagrożenia dla życia i zdrowia pieszych i rowerzystów. Utrudniony zostanie również wyjazd mieszkańców z budynków i bloków mieszkalnych przy ul. Sikorskiego oraz z osiedla Serbinów.

Zabetonowanie powierzchni przeznaczonej pod galerię handlową spowoduje zanieczyszczenia komunikacyjne i przemysłowe cieków wodnych znajdujących się na tym terenie. A co z wodami opadowymi i naturalną retencją wód. Czy przewidziane jest odpowiednie odprowadzenie tych wód, tak aby podczas ulew nie dochodziło do zalewania pobliskich (czyli między innymi mojej) posesji? Powstanie galerii z pewnością spowoduje spadek wartości nieruchomości mieszkalnych znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie. Niezaprzeczalnie spowoduje pogorszenie warunków bytowych mieszkańców nadmierna emisja hałasu powodowana przez pracujące urządzenia klimatyzacji, agregaty prądotwórcze, wzmożony ruch samochodowy, nocną logistykę dostaw samochodami dostawczymi, czyli zakłócenie ciszy nocnej oraz nocnego wypoczynku przez umieszczone reklamy, bilbordy czy neony.

Wymieniać można jeszcze wiele szkodliwych aspektów powstania galerii handlowej w tym miejscu.

Wszystkie większe miasta w Polsce obecnie inwestują i szukają przestrzeni na tzw. dzikie łąki miejskie, wykorzystują każdą, dostępną zieloną przestrzeń na parki kieszonkowe i liniowe stosując ciekawe formy małej architektury. Mają one na celu stworzenie w przestrzeni miejskiej przyjaznych terenów zielonych służących szeroko pojętej rekreacji. Dla mieszkańców są to zielone miejsca dające możliwość wypoczynku i kontaktu z przyrodą, gdzie można wypocząć i spędzić przyjemnie czas z rodziną lub przyjaciółmi w kolorowej, pachnącej kwiatami przestrzeni. Tak obecnie przedstawiają się trendy w planowaniu przestrzeni publicznych na całym świecie w aglomeracjach miejskich tworzy się zielone tereny, które połączone z dobrym pomysłem uwzględniającym potrzeby lokalnej społeczności przyczyniają się do powstania miejsc, które zmieniają oblicze przestrzeni w miastach.

A tereny opisane w mpzp jako 1UC i 2 UC wydają się wręcz idealne alby stworzyć zielone centrum Tamobrzega.

2. Uwaga do rozdziału 7 §30.3 i §31.3:

Proszę o doprecyzowanie informacji co jest rozumiane przez urządzenia towarzyszące

3. Uwaga do rozdziału 7 §30.5 i §31.5:

Proszę o zmianę wartości wielkości powierzchni biologicznie czynnej na: nie mniejszą niż 30% powierzchni działki budowlanej tak jak jest to na terenach sąsiadujących oznaczonych 2M/U, 3M/U. Proszę o doprecyzowanie charakteru powierzchni biologicznie czynnej jako powierzchni nasadzenia roślinności w gruncie (a nie na dachach czy zielonych ścianach)

4. Uwaga do rozdziału 7 §30.6 i §31.6:

Proszę o specyfikację i dokładne wyjaśnienie sformułowania „zielone ściany” i „zielone dachy”.

Czy „zielone ściany” są to ekrany akustyczne obsadzone roślinnością pnącą? Proszę o wprowadzenie zapisu, że ekrany akustyczne zostaną zastosowane wzdłuż granicy północnej, zachodniej i południowej granicy terenu 1UC (wzdłuż całej ulicy Dominikańskiej). Proszę wprowadzenie takie samego zapisu dla terenu 2UC.

Panie Prezydencie, powyższe uwagi i pytania, przedstawiam po raz kolejny – wystosowałem już dwa pisma, niestety ani jedna moja sugestia, ani jedna uwaga, nie została przez Państwa uwzględniona. Moje prośby o wyjaśnienie pewnych sformułowań w projekcie, również Państwo pominęli.

Jeszcze raz pragnę podkreślić, że zgadzam się z koniecznością zagospodarowania terenów oznaczonych na MPZP jako 1UC i 2UC, ale jako mieszkaniec Miasta Tarnobrzega chciałbym zaapelować do Pana i Pana urzędników o większą uwagę w słuchaniu potrzeb mieszkańców. Proszę nie uwzględniać tylko zysków i korzyści ekonomicznych. Centrum miasta nie jest dobrym miejscem na tak dużą galerię handlową. Miasto to nie tylko układ urbanistyczny i powierzchnie handlowe to przede wszystkim rdzenni mieszkańcy i ich potrzeby. Niestety na ostatniej publicznej dyskusji, która odbyła się 3 września tego roku, miałem okazję przekonać się, jak traktuje się zwykłego obywatela miasta (mnie), a jak Inwestora, który bez żadnych konsekwencji składa wnioski z uwagami do planu po terminie, który zostaje rozpatrzony, natomiast uwagi mieszkańców zostają zupełnie pominęte.

Budowa galerii handlowej i jej funkcjonowanie będzie niosło ze sobą ogrom zagrożeń i uciążliwości dla nas mieszkańców. Dlatego jeszcze raz wnoszę o zastanowienie się nad zmianą formy aranżacji i wykorzystania terenów tej części Miasta.

Uprzejmie proszę o uwzględnienie wszystkich powyższych uwag oraz o ustosunkowanie się do zawartych w niniejszym piśmie pytań i moich wątpliwości.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona, w całości:

- dla punktu 1 uwagi. Tereny 1UC i 2UC zostały wyznaczone zgodnie z ustaleniami SUIKZP. Wnioskowana zmiana na tereny ZP lub M/U jest niezgodna ze SUIKZP. W pozostałym zakresie uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ wnioskowane analizy wykraczają poza zakres planu miejscowego, który określony jest w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.

- dla punktu 2 uwagi. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość. Definicja urządzeń towarzyszących znajduje się w §4 pkt 17 planu.
- dla punktu 3 uwagi. Ze względu na charakter planowanej zabudowy nie jest zalecane zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie doprecyzowania charakteru powierzchni biologicznie czynnej, którą należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
- dla punktu 4 uwagi. Uwaga nie została uwzględniona ze względu na swoją bezprzedmiotowość w zakresie wyjaśnienia definicji „zielonych ścian” i „zielonych dachów”. Definicja dachów zielonych zawarta jest w §4 pkt 12 planu, natomiast definicja ścian zielonych w §4 pkt 14 planu. W uchwale znajdują się również regulacje dotyczące stosowania ekranów akustycznych które są dopuszczone na terenach 1UC i 2UC. Dokładne wskazanie ich lokalizacji wykracza poza zakres planu miejscowego wynikający z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.

§18.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.09.2019 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 3M/U, 3U/M o treści:

„Korzystając z dyspozycji przepisu art. 17 pkt 11 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) a także z dyspozycji przepisu art. 39 ust. 1 pkt 3 4 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 2081 ze zm.) w związku z obwieszczeniem (z dnia 1 sierpnia 2019 r.) Prezydenta Miasta Tarnobrzega zamieszczonym w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Tarnobrzega, przedkładam poniższe uwagi dotyczące projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu.

1. *Wnoszę, by na terenie oznaczonym symbolem 3M/U zmniejszyć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem 2KDD do 4 m. Aktualne odsunięcia stosownej linii zabudowy do odległości 6 m nie znajduje ani uzasadnienia faktycznego ani prawnego. Stan zagospodarowania terenu nie wskazuje na konieczność odsunięcia nowej zabudowy na odległość 6 m od linii rozgraniczającej tereny 3M/U i 2 KDD. Także przepis art. 43 ust. 1*

ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 2068 ze zm.) nie uzasadnia stosownego „odsunięcia” obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni, nie zaś od linii rozgraniczającej drogi. Mając powyższe na uwadze wnoszę jak na wstępie;

2. Wnoszę, by na terenie oznaczonym symbolem 3M/U zmniejszyć nieprzekraczalną linię zabudowy od strony drogi oznaczonej symbolem 1KDW do 2 m. Żadne przepisy prawne nie określają odległości zabudowy od strony dróg wewnętrznych. Także stan zagospodarowania terenu nie wskazuje na konieczność określania linii zabudowy w sposób odpowiadający wyłożonego do publicznego wglądu projektowi planu miejscowego. Wnoszę zatem o zmniejszenie stosownego odsunięcia linii zabudowy do 2 m.;

3. Wnoszę o zwiększenie dla terenu oznaczonego symbolem 3M/U maksymalnej powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki. Istniejące działki pozwalają na zabudowania 70% ich powierzchni nie wpływając w żaden sposób na ład przestrzenny. Mając natomiast na uwadze ustalenia projektu planu miejscowego należy przyjąć że obszar objęty tymże opracowaniem planistycznym predestynowany jest do zabudowania w określonym procencie;

4. Wnoszę o zmniejszenie dla terenu oznaczonego symbolem 3M/U minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 15% powierzchni działki budowlanej. Mając na uwadze definicję pojęcia działki budowlanej, określoną przepisem art. 2 pkt 12 „ustawy planistycznej”, przyjąć należy że realizacja dopuszczonych ustaleniami planu miejscowego inwestycji na dwóch działkach gruntu stanowiących wówczas działkę budowlaną przy zachowaniu aktualnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej będzie nieracjonalne. Zmniejszenie stosownego wskaźnika do 15% pozwoli na pragmatyczne zagospodarowanie stosownego terenu;

5. Wnoszę o określenie na terenie oznaczonym symbolem 3M/U maksymalnej wysokości zabudowy na 14 m. Na obszarze objętym przedmiotowym projektem planu miejscowego znajdują się budynki o wysokości wyższej niż dopuszczone aktualnie. Określenia zatem stosownego parametru na poziomie 12 m. stanowi nieuzasadnioną ingerencję organów gminy w prawo własności. Wnoszę zatem jak na wstępie.

6. Wnoszę o dopuszczenie na terenie oznaczonym symbolem 3M/U możliwości samodzielnej lokalizacji zabudowy usługowej, bez konieczności realizacji zabudowy

mieszkaniowej. Aktualny przepis §23 ust. 4 pkt 4 przedmiotowego projektu planu miejscowego stanowi o możliwości lokalizacji na tym terenie

1) budynku mieszkalno usługowego; 2) budynku mieszkalnego i budynku usługowego. Zastosowanie w przedmiotowym przepisie alternatywy łącznej do określenia przeznaczenia terenu uniemożliwia w praktyce lokalizację inwestycji z zakresu budynku usługowego bez konieczności budowy budynku mieszkalnego. Predestynowanie stosownego terenu do przeznaczenia pod zabudowę usługową prowadzi do spadku wartości nieruchomości. Wnoszę zatem o określenie przeznaczenia stosownego terenu w sposób jednoznacznie wskazujący na możliwość realizacji samodzielnej zabudowy usługowej. W tym kontekście wnoszę o określenie dla terenu oznaczonego symbolem 3U/M przeznaczenia terenu jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa.

7. Wnoszę o określenia dla terenu oznaczonego symbolem 3U/M możliwości pokrycia dachu papą. W przypadku realizacji dachów płaskich konieczność stosowania do pokrycia dachu dachówką ceramiczną lub blachą stanowi nieracjonalne nałożenie na inwestora obowiązków w zakresie ładu przestrzennego;

8. Wnoszę o określenie dla terenu oznaczonego symbolem 3U/M liczby miejsc parkingowych zgodnie ze stosunkiem określonym przepisem §4 pkt. 9 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z tym ostatnim liczba miejsc parkingowych powinna być odnoszona do ilości zatrudnionych albo do powierzchni obiektów usługowych. Przedmiotowy projekt planu miejscowego błędnie rozstrzyga ten stosunek odnosząc go do powierzchni całkowitej obiektów usług. Wnoszę zatem o wskazanie liczby miejsc parkingowych jako 1 na 5 osób zatrudnionych.

9. Wnoszę o zwiększenie dla terenu oznaczonego symbolem 3M/U maksymalnej intensywności zabudowy do wskaźnika 3,0. W przypadku zwiększenia dopuszczalnej powierzchni zabudowy, zwiększenia wysokości zabudowy oraz zmniejszenia powierzchni biologicznie czynnej określona dotychczas maksymalna intensywność.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości:

- dla punktu 1 uwagi. Nie jest zalecane zmniejszanie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od drogi 2KDD dla terenu 3M/U. Teren 3M/U w miejscu, gdzie została wyznaczona linia zabudowy w odległości 6 m od terenu 2KDD, niemal w całości jest

niezabudowany, a istniejący budynek mieszkalny zlokalizowany na działce 1350 odsunięty jest od wyznaczonych linii rozgraniczających teren 2KDD na odległość ok. 6 m. Wobec powyższego stan zagospodarowania uzasadnia odsunięcie linii zabudowy. Niezasadne jest zatem dopuszczenie budowy budynków w odległości mniejszej niż 6 m. Ze względu na zabytkowy charakter ulicy Dominikańskiej zasadne jest pozostawienie pasa terenu wolnego od zabudowy w celu umożliwienia lokalizacji niezbędnych dla obsłużenia tego terenu sieci infrastruktury technicznej.

- dla punktu 2 uwagi. Droga 1KDW została wyznaczona w celu prawidłowego obsłużenia przyległych terenów. Nieprzekraczalna linia zabudowy została wyznaczona w odległości 4 m w celu zachowania ładu przestrzennego na terenach przyległych do drogi 1KDW. Zasadne jest pozostawienie pasa wolnego od zabudowy w celu umożliwienia lokalizacji niezbędnych dla obsłużenia tego terenu sieci infrastruktury technicznej.
- dla punktu 3 uwagi. Obecnie teren 3M/U w większości nie jest zabudowany, a istniejąca zabudowa charakteryzuje się dużo mniejszym niż ustalony w planie wskaźnikiem powierzchni zabudowy. Ze względu na charakter planowanej zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie terenu nie jest zalecane zwiększenie powierzchni zabudowy do wnioskowanych 70%, ponieważ może to naruszyć ład przestrzenny i nie jest to zgodne z obecnym charakterem zagospodarowania tego terenu.
- dla punktu 4 uwagi. Obecnie teren 3M/U w większości nie jest zabudowany, a istniejąca zabudowa charakteryzuje się stosunkowo wysokim udziałem powierzchni biologicznie czynnej. Ze względu na charakter planowanej zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie terenu nie jest zalecane zmniejszenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, ponieważ może to naruszyć ład przestrzenny. Należy zaznaczyć, iż kwestia odniesienia udziału powierzchni biologicznie czynnej wprost do działki budowlanej uregulował wyraźnie ustawodawca w art.15 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.
- dla punktu 5 uwagi. Obecnie teren 3M/U w większości nie jest zabudowany, a istniejąca zabudowa, z kilkoma wyjątkami, zasadniczo jest niższa od wyznaczonej w MPZP 12 m. Ze względu na charakter planowanej zabudowy oraz istniejące zagospodarowanie terenu nie jest zalecane zwiększenie wysokości zabudowy do wnioskowanych 14 m, ponieważ może to naruszyć ład przestrzenny. Należy zaznaczyć, iż organ planistyczny takim ustaleniem wbrew sugestiom piszącego nie ingeruje i nie narusza prawa własności.

- dla punktu 6 uwagi. Odnosząc się do części pierwszej uwagi dotyczącej terenu 3M/U, przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowo usługowa, a w planie nie użyto w przeznaczeniu terenu alternatywy łącznej. W §23 ust. 4 pkt 4 doprecyzowano jedynie możliwość zagospodarowania. Dla terenu o przeznaczeniu mieszkaniowo usługowym wskazano możliwość lokalizacji budynku mieszkalno usługowego lub odrębnie budynku mieszkalnego i budynku usługowego. Spójnik i użyty jest tu jako enumeracyjny a wynika to z kontekstu zdania z użyciem słowa "odrębnie". Uwaga w zakresie dopuszczenia możliwości samodzielnej lokalizacji zabudowy usługowej bez konieczności realizacji zabudowy mieszkaniowej jest bezprzedmiotowa, ponieważ plan dopuszcza taką możliwość. Odnosząc się do części drugiej uwagi - dotyczącej terenu 3U/M uwaga nie została uwzględniona w zakresie zmiany przeznaczenia terenu jako zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna lub usługowa, ponieważ znajdujący się na tym terenie budynek wpisany jest do rejestru zabytków, wobec czego obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- dla punktu 7 uwagi. Dla terenu 3U/M nie ustalono pokrycia dachu ponadto na terenie znajduje się budynek wpisany do rejestru zabytków, wobec czego obowiązuje nakaz postępowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
- dla punktu 8 uwagi. Wskaźnik miejsc do parkowania został ustalony w odniesieniu do powierzchni obiektów usług jako istotnego elementu mającego bezpośredni związek z zapotrzebowaniem na miejsca parkingowe.
- punktu 9 uwagi. Wnioskowany wskaźnik intensywności zabudowy – 3,0 jest niezgodny ze SUIKZP.

§19.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 23.09.2019 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 1UC, 2UC, 2KDD o treści:

„Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu

Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dn. 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r. poz. 1945 z późn. zm.) wnosimy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu.

Prosimy o ich uwzględnienie.

1. Uwaga ogólna do Rozdziału 7. §30 oraz §31

Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC i 2UC wnioskujemy o zmianę przeznaczenia tego terenu na jedno z alternatywnych rozwiązań:

A) pod zabudowę mieszkaniowo usługową (MU), tak jak to było we wcześniejszych projektach mpzp i w projekcie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu, bez możliwości lokowania na tym obszarze obiektów wielko powierzchniowych o ogromnej uciążliwości dla mieszkańców.

B) pod tereny zieleni urządzonej (ZP) Zielone Centrum Tarnobrzega. Urządzenie na tym terenie parku miejskiego z infrastrukturą towarzyszącą służącą mieszkańcom do wypoczynku i spotkań.

Składając ww. uwagę do projektu bieżącego mpzp jednocześnie ponawiamy wniosek o zmianę zapisów studium w uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w tym względzie.

Jest to ponowienie składanych przez nas już wielokrotnie wniosków w tym zakresie podczas wcześniejszych wyłożeń projektów mpzp. dla osiedla Centrum, a wcześniej podczas prac nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, które to wnioski regulaminie były odrzucane.

Na etapie uchwalania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego mieszkańcy miasta, w tym także my, wielokrotnie wnioskowali o przywrócenie w odniesieniu do obszaru oznakowanego w studium 23UC, a w obecnym projekcie mpzp 1UC i 2UC poprzedniego przeznaczenia tj. pod zabudowę mieszkaniowo usługową.

Lokowanie obiektu wielkopowierzchniowego w tej części miasta spowoduje wzmożone zanieczyszczenie hałasem (klimatyzatory, wentylatory), wzmożone natężenie ruchu skutkujące wzmożoną emisją spalin, zastosowanie zabudowy podwyższonej (20 m sic!) spowoduje dalszą blokadę wentylacji miasta, a w konsekwencji wzmożony smog, zabetonowanie kolejnych połączeń centrum miasta przyniesie niebawem problem z wsiąkaniem wód opadowych na tym obszarze.

Trendy jakie aktualnie panują w aglomeracjach miejskich, to min. tendencja zakładania łąk kwietnych w miastach czyli alternatywa dla wszechobecnej „betonozy”. Takie działania podjęły już np. Warszawa, Białystok, Zielona Góra i wiele innych miast.

Przywołując zapisy uchwalonego przez Radę Miasta Tarnobrzega studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego: „wskazane jest „powiększanie w miarę

możliwości zasięgu terenów zieleni poprzez zalesienia, zadrzewienia i zakrzewienia(...) wiążące się we wspólny system przestrzenny”. Wygląda to na wskroś odwrotnie.

Ponownie wnosimy o zmianę przeznaczenia terenów projektowanych pod obiekty zabudowy wielkopowierzchniowej i przeznaczenie ich albo pod zabudowę mieszkaniowo usługową tak jak to było pierwotnie, albo pod tereny zieleni urządzonej, z dopuszczeniem funkcji towarzyszących.

Gdyby uwaga nr 1 nie została po raz kolejny uwzględniona i obszar ozn. 1UC i 2UC miał pozostać przy swoim projektowanym przeznaczeniu pod obiekty zabudowy wielkopowierzchniowej, składamy kolejne uwagi i prosimy o ich uwzględnienie:

2. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC wnosimy o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy dla obszaru ozn. 1UC w ten sposób, że dopuszcza się wysokość zabudowy nie większą niż 12m na całym obszarze działki, przy czym dopuszcza się wysokość zabudowy od strony wschodniej nie większą niż 14m dla 10% powierzchni działki ozn. 1UC.

Uzasadnienie: W przedłożonym projekcie mpzp. oś. Centrum, dopuszcza się dla obszaru ozn. 1UC wysokość zabudowy nie większą niż 14m, przy czym na bardzo znacznej powierzchni działki ozn. 1UC nie większą niż 20m.

Jednocześnie, przykładowo dla obszarów sąsiednich ozn. 2M/U, 3M/U dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi 12m.

Zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie budynki mieszkalne jednorodzinne i wielorodzinne, przy tak wysokiej zabudowie zostaną wprost narażone na wysokie zanieczyszczenia, wpłynię to także na jakość powietrza w całym obszarze oś. Centrum.

Od strony zachodniej tego obszaru znajdują się już dwa wysokie budynki (budynek sądu oraz nowopowstały obiekt przy ul. Wyszyńskiego), zatem lokowanie kolejnej wysokiej zabudowy powyżej 12m, spowoduje brak jakiegokolwiek cyrkulacji powietrza i swobodnego jego przepływu, a należy pamiętać, że obiekt wielkopowierzchniowy, zaplanowany w tym miejscu wygeneruje dodatkowe ilości spalin wydobywających się z samochodów, które będą do tego obiektu przyjeżdżać.

W związku z powyższym wnioskujemy jak w uwadze i prosimy o wprowadzenie stosownej zmiany, która uniemożliwi zabudowę wyższą niż 12m czyli taką, samą jaką przewidziano dla obszarów sąsiednich (np. 2M/U, 3M/U) z opcją jej podwyższenia do 14m dla określonej jej części w określonej części działki budowlanej.

3. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2UC wnosimy o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy dla obszaru ozn. 2UC w ten sposób, że dopuszcza się wysokość zabudowy nie

większą niż 12m przy czym dopuszcza się wysokość zabudowy nie większa niż 14m dla 10% powierzchni działki ozn. 2UC

Uzasadnienie jak dla uwagi nr 2.

4. Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC wnosimy o zmianę w zakresie określenia powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ozn. 1UC w taki sposób, że powierzchnia biologicznie czynna rozumiana jako powierzchnia gruntu nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.

Uzasadnienie: Dla obszaru 1UC w aktualnym projekcie mpzp. ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej przy czym do projektu m.p.z.p. wprowadza się dla tego akurat obszaru nowe pojęcia takie jak „zielone ściany” i „zielone dachy”. I to właśnie te zielone ściany i dachy teoretycznie i pozornie mają tworzyć powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 15% powierzchni działki budowlanej, bo w rzeczywistości będzie to nadal jedynie 7% powierzchni działki budowlanej, a 8% będzie to pseudozielen zlokalizowana na dachu i ścianach.

Nadal będzie to tylko ok. 7% zieleni rozumianej jako powierzchnia gruntu czyli tyle co nic. Pierwsze nasuwające się pytanie co z wsiąkaniem wód opadowych? Dzisiaj jest tam ląka i problemu nie ma, ale za chwilę okaże się, że po ulewach centrum miasta będzie jednym wielkim jeziorem, zagrożone zalaniem będą działki sąsiednie w tym nasze.

Dla kontrastu, należy zauważyć, że dla sąsiednich działek np. obszaru ozn. 2MU, ustala się, że powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej, ale rozumiane jako powierzchnia gruntu.

Należałoby zapytać dlaczego funduje się mieszkańcom (wszak obok znajduje się zabudowa mieszkaniowa) tak nieprzemysłaną, nieprzyjazną przestrzeń, gdzie dominować będzie beton, a zieleń sprowadzi się do posadzenia kilku krzewów, bo sadzenie trawnika na ścianie to tylko pozorne działanie? O jakiej też retencji wód opadowych będziemy tu mówić – strefy biologicznie czynne spełniają także i taką rolę, rolę retencyjną. Gdzie będzie wsiąkała woda po coraz częstszych ulewach? W ściany i w dachy? Czy 7% zieleni to jest ilość, która zapewni odpowiednią ilość tlenu w obliczu zaplanowanej zabudowy? Czy 7% zieleni, to ilość, która pozwoli odetchnąć mieszkańcom w cieniu?

W Prognozie oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum W Tarnobrzegu na str. nr 19 w pkt. 7 przedstawiono rozwiązania alternatywne do rozwiązań zawartych w projekcie ww. planu i jednym z takich rozwiązań jest zwiększenie udziału powierzchni biologicznie, czynnej na działkach budowlanych terenów planowanego zainwestowania.

W związku z powyższym wnioskujemy jak w uwadze, o taką zmianę, która jest po prostu konieczna z punktu widzenia warunków życia mieszkańca, ale także ściśle wpisuje się w ideę zrównoważonego rozwoju.

5. *Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2UC wnosimy o zmianę w zakresie określenia powierzchni biologicznie czynnej dla obszaru ozn. 2UC w taki sposób, że powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej.*

Uzasadnienie jak dla uwagi nr 4.

6. *Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC wnosimy o dookreślenie i zaplanowanie miejsc usytuowania powierzchni biologicznie czynnych rozumianych jako powierzchnia gruntu (a nie zielona ściana i zielony dach) dla obszaru 1UC już na etapie uchwalania mpzp. ze szczególnym uwzględnieniem strony południowo zachodniej, zachodniej i północnej obszaru ozn. 1UC.*

Uzasadnienie obszar ozn. 1UC sąsiaduje bezpośrednio z zabudową mieszkaniową i mieszkaniowo usługową od strony południowo zachodniej, zachodniej i północnej.

W związku z powyższym dla zabezpieczenia interesów mieszkańców w zakresie podstawowego komfortu życia, należy ustalić miejsca zlokalizowania stref biologicznie czynnych już na etapie projektu mpzp. aby wykluczyć w późniejszym etapie inwestowania potencjalne nieporozumienia i protesty.

7. *Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC w projekcie mpzp. wnosimy o wprowadzenie na terenie ozn. 1UC terenów zieleni urządzonej ZP (w korespondencji z koniecznością zwiększenia strefy biologicznie czynnej) od strony zachodniej i północnej zgodnie z zapisami „studium” uchwalonym przez Radę Miasta Tarnobrzega, gdzie w Ogólnych zasadach dotyczących „Kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz przeznaczeniu terenów” w pkt. 5 tiret trzecie czytamy, że,, za zgodne z ustaleniami studium uważa się ponadto wprowadzenie zieleni w każdym terenie,,.*

8. *Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2KDD ulicy Dominikańskiej. Na rysunku projektu mpzp. znajduje się fragment oznaczony kolorem białym bezpośrednio przy zbiegu ul. Dominikańskiej z ul. Sikorskiego od strony terenu ozn. 1UC. Jak się dowiedzieliśmy podczas poprzednich dyskusji publicznych nad projektami tegoż planu, jest to planowany teren pod „przebicie” ul. Dominikańskiej do ul. Sikorskiego.*

Wnosimy o wprowadzenie w treści mpzp jednoznacznego zapisu o tym, że ulica Dominikańska nie może zostać połączona z ulicą Sikorskiego.

Uzasadnienie: Konieczność ochrony zabytkowej nawierzchni i przebiegu ul. Dominikańskiej (ozn. 2KDD). Zaplanowanie przebiecia ulicy Dominikańskiej do ul. Sikorskiego potencjalnie może spowodować zakusy uczynienia z ulicy Dominikańskiej drogi wjazdowo wyjazdowej, w tym drogi używanej podczas budowy obiektów, co samo w sobie byłoby katastrofą dla tej kameralnej ulicy (tego typu sytuację można było zaobserwować z drugiej strony wylotu tej części ul. Dominikańskiej przy połączeniu z ul. Wyszyńskiego kiedy to podczas budowy nowego obiektu wzdłuż ulicy Wyszyńskiego znaczna część zabytkowej nawierzchni ulicy Dominikańskiej została unicestwiona ciężkim sprzętem stanowiąc zaplecze budowy i bezpowrotnie zniszczona na oczach wszystkich, a przecież nawierzchnia ulicy Dominikańskiej jest wpisana do gminnej ewidencji zabytków...).

9. *Uwaga dotyczy obszaru ozn. 2UC wnosimy o dopuszczenie obsługi komunikacyjnej tego terenu wyłącznie z drogi ozn. 1 KDL (obecnie projekt dopuszcza także obsługę komunikacyjną z drogi ozn. 2KDD czyli z ulicy Dominikańskiej).*

Uzasadnienie: Obszar ozn. 2UC jest przeznaczony pod zabudowę obiektami wielkopowierzchniowymi. Analizując dostępność tego obszaru wydaje się, że w zupełności wystarczy obsługa tego terenu z drogi ozn. 1KDL czyli z ul. Sienkiewicza.

Dopuszczenie obsługi komunikacyjnej tego obszaru z drogi ozn. 2KDD czyli z ul. Dominikańskiej' stanowi realne zagrożenie dla utrzymania zabytkowej struktury ulicy Dominikańskiej z uwagi na wzmożony ruch samochodowy, a także o czym była mowa w uwadze powyżej, stanowi zagrożenie, że podczas budowy obiektów i ta część ulicy i jej nawierzchnia zostanie bezpowrotnie zniszczona.

10. *Uwaga dotyczy obszaru ozn. 1UC oraz 2UC wnosimy o zmianę dopuszczalnej powierzchni zabudowy działki dla obszarów ozn. 1UC i 2UC na „nie większa niż 65% powierzchni działki” (podobnie jak to ma miejsce dla terenów zon. 1M/U, 2M/U, 3M/U).*

Uzasadnienie: W projekcie mpzp. dopuszczalna powierzchnia zabudowy dla obszaru zon. 1UC i 2UC wynosi odpowiednio 70% i 80%.

Fakt ten jasno pokazuje, że przy pomocy narzędzi planistycznych tak zostały zaplanowane poszczególne parametry zabudowy terenu ozn. 1UC i 2UC, aby zmaksymalizować powierzchnię zabudowy, zminimalizować powierzchnie biologicznie czynne, dopuścić wysokość zabudowy

ponad normatywną dla tego obszaru – czyli jednym słowem zafundować mieszkańcom i użytkownikom tego terenu betonową pustynię.

Na str. nr 9 rozdz. III Studium uwarunkowań, wskazane są kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów gdzie czytamy, że „za zgodne ze studium uznaje się zmniejszenie maksymalności wysokości i intensywności zabudowy”. W związku z powyższym prosimy o uwzględnienie uwagi

11. Uwaga do Rozdziału 3.

W aktualnym projekcie mpzp osiedla Centrum przedstawia się dla całego tego obszaru tylko jeden obszar zieleni urządzonej ozn., ZP”. Jest to obszar, który w pierwszym wyłożeniu projektu mpzp dla os. Centrum nosił oznaczenie 2ZP, gdyż oznaczenie 1ZP było wówczas zarezerwowane dla obszaru, którego aktualnie próżno szukać na załączniku graficznym. Mianowicie był to obszar (1ZP pierwszego wyłożenia planu) zlokalizowany w bezpośrednim sąsiedztwie pomnika przyrody tj. dębu szypułkowego rosnącego przy zbiegu ulic Wyszyńskiego i Sienkiewicza (przy rondzie). Aktualnie teren został zaprojektowany jako zabudowa mieszkaniowo usługowa. Tereny zaplanowane jako tereny zieleni urządzonej dla całego obszaru

objętego planem wynoszą wynoszą jedynie 0.17ha (!). Kiedyś Tarnobrzeg posiadał zielone planty, zielone skwery, aktualnie jest tendencja, aby co się tylko da – zabetonować

Pomnik przyrody, potężne drzewo w centrum miasta, które powinno być otoczone bezpieczną zielenią urządzoną, ma być otoczony zgodnie z aktualnym projektem betonem.

Jak to się ma do przywoływanej już Prognozy oddziaływania na środowisko gdzie czytamy o tym, żeby zwiększać tereny zieleni urządzonej i strefy biologicznie czynne i jak to się ma do uchwalonego przez Radę Miasta Studium gdzie czytamy o potrzebie jak wyżej? A akurat na tym terenie pięknie wpisałyby się w otoczenie drzewa i jego cień ławeczki i mógłby to być atrakcyjny skwer zielony, zapewniający też retencję wód deszczowych, nie wspominając już o ochronie pomnika przyrody i zapewnienia drzewu komfortowych warunków dla dalszego wzrostu, o czym nie należy zapominać, ponieważ drzewo ma przecież ciągle przyrosty i poszerza swój obwód.

Podczas dyskusji publicznej, która miała miejsce w dn., 14 maja, a następnie w dn. 3 września br. nie uzyskaliśmy racjonalnej odpowiedzi dlaczego tak właśnie zmieniono projekt i zaplanowano aktualnie ten teren inaczej czyli zamiast terenu ZP zieleni urządzonej wprowadzono zabudowę mieszkaniowo usługową i dlaczego wbrew temu co czytamy

w Prognozie oddziaływania na środowisko ogranicza się z założenia strefy zieleni w środku miasta już na etapie planistycznym?

Widzimy co dzieje się już w tej okolicy. Jak metr po metrze, fragment po fragmencie znika po kawałku trawnik, zieleni. Teren ten czyli teren wokół pomnika przyrody, który we wcześniejszych projektach mpzp. projektowany był jako teren zieleni urządzonej „ZP”, a teraz został zaplanowany jako „MU” należy do gminy Tarnobrzeg. Zatem gmina Tarnobrzeg ostatnie fragmenty zieleni w centrum miasta zamierza przeznaczyć pod zabudowę, nawet tereny bezpośrednio przylegające do tak potężnego drzewa jakim jest dąb szypułkowy przy zbiegu ulic Wyszyńskiego i Sienkiewicza. Bez refleksji o potrzebie zapewnienia tak wielkiemu drzewu bezpiecznego miejsca i przestrzeni, o niedokonywaniu zmian stosunków wodnych o czym mowa w ustawie o ochronie przyrody.

W obecnym projekcie mpzp dla oś. Centrum w Rozdziale 1. §3 ppkt. 7) czytamy, że tereny zieleni urządzonej dla całego obszaru objętego planem wynoszą 0,17ha. W poprzednim projekcie mpzp dla tego terenu było to 0,19ha. Zatem i tak są to wielkości „promilowe”, a jeszcze dodatkowo i co tym najbardziej bulwersujące, że na etapie planowania zmniejszane. Nie jest to polityka zrównoważonego rozwoju, nie ma to nic wspólnego z racjonalnym planowaniem w obliczu zachodzących zmian klimatycznych, gdzie każdy fragment gruntu, trawy, zieleni okazywać się będzie niebawem na wagę złota.

W związku z powyższym wnosimy o przywrócenie dla terenu, który jeszcze pozostał zielony, zlokalizowanego wokół pomnika przyrody dębu szypułkowego przy zbiegu ul. Wyszyńskiego i Sienkiewicza funkcji i przeznaczenia pod tereny zieleni urządzonej (ZP) tak, jak to miało miejsce w poprzednich projektach planu i co jest zgodne z zapisami zawartymi w Prognozie oddziaływania na środowisko dla tego obszaru.

Pragniemy zauważyć, że celem polityki przestrzennej gminy sformułowanym w uchwalonym przez Radę Miasta Tarnobrzega „Studium” jest m.in. poprawa warunków życia mieszkańców i zrównoważony rozwój. Nasze uwagi wpisują się w ten cel, składane są regularnie do każdego wyłożenia projektu m.p.z.p. i regularnie nie są uwzględniane.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości:

- dla punktu 1 uwagi. Tereny 1UC i 2UC zostały wyznaczone zgodnie z ustaleniami SUIKZP. Wnioskowana zmiana na tereny ZP lub M/U jest niezgodna ze SUIKZP.
- dla punktu 2 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz lokalizację w sąsiedztwie wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych.

Obniżenie wysokości do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem.

- dla punktu 3 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz lokalizację w sąsiedztwie wysokich budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Obniżenie wysokości do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem.
- dla punktu 4 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zwiększenie wielkości powierzchni biologicznie czynnej do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem. W zakresie definicji powierzchni biologicznie czynnej uwaga nie jest możliwa do uwzględnienia. Powierzchnia biologicznie czynna rozumiana jest zgodnie z przepisami odrębnymi.
- punktu 5 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zwiększenie wielkości powierzchni biologicznie czynnej do wnioskowanej może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem.
- dla punktu 6 uwagi. Dookreślenie i zaplanowanie miejsc usytuowania powierzchni biologicznie czynnej, rozumianej jako powierzchnia gruntu, wykracza poza zakres planu miejscowego określonego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. Rozmieszczenie terenów stanowiących powierzchnię biologicznie czynną jest elementem projektu budowlanego. Plan miejscowy ich nie ustala.
- dla punktu 7 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zmniejszenie powierzchni terenu 1UC o pas zieleni ZP może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem.
- dla punktu 8 uwagi. Zakaz połączenia ulicy Dominikańskiej z ulicą Sikorskiego wykracza poza zakres planu miejscowego określonego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹. Organizacja skrzyżowań i zjazdów jest elementem inżynierii ruchu i jest regulowana przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych.

- dla punktu 9 uwagi. Uwaga nieuwzględniona jako bezprzedmiotowa. Dla terenu 2UC dopuszczono obsługę komunikacyjną wyłącznie z dróg 1KDL i 1KDW, nie zaś z drogi 2KDD.
- dla punktu 10 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zmniejszenie powierzchni zabudowy może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem.
- dla punktu 11 uwagi. Pomnik przyrody podlega ochronie na podstawie przepisów odrębnych.

§20.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.09.2019 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenu 1UC o treści:

„W związku z obwieszczeniem 01.08.2019 roku Prezydenta Miasta Tarnobrzega o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu wnosimy o uwzględnienie poniższych uwag dotyczących w/w planu.

1. Prosimy o określenie w Planie standardów akustycznych w związku z przeznaczeniem terenu 1UC na obiekty wielkopowierzchniowe uważamy że bliskość tak uciążliwej inwestycji będzie skutkować przekroczeniem norm hałasu i spowoduje że warunki do mieszkania będą nie do wytrzymania, będziemy zmuszeni mieszkać przy zamkniętych oknach. Może to spowodować nasze roszczenie wobec miasta o wymianę okien na dźwiękoszczelne i zadość uczynienie finansowe spowodowane tym sąsiedztwem.

2. Wnosimy o zwiększenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od budynku mieszkalnego przy ul. Sikorskiego 7 do 25 m od strony południowej oraz wschodniej. Umieszczenie linii zabudowanej w wyłożonym projekcie planu jest dla nas niedopuszczalne spowoduje zacienienie mieszkań położonych na niższych kondygnacjach, ponieważ budynek wielkopowierzchniowy wg. planu będzie miał wysokość sięgającą 20 m.

3. Wnosimy o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej z 15% do 30% dla obszaru 1UC. Uzasadniamy to tym że obszar 1UC sąsiaduje z obszarem 2MU na którym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30%.

4. Wnosimy o wyznaczenie pasa zieleni pomiędzy budynkiem mieszkalnym Sikorskiego 7 i 9 a obiektem wielkopowierzchniowym teren 1UC. Przypominamy że teren ten od kilkudziesięciu lat przeznaczony był na budownictwo mieszkalne, teraz zmienia się przeznaczenie terenu wokół nas na komercyjny. Wiąże się to z bardzo dużymi uciążliwościami życia codziennego.

5. Wnosimy o określenie w planie układu komunikacyjnego dla terenu 1UC i wydzielenie dróg wewnętrznych którymi będą prowadzone dostawy i dojazd klientów do obiektu wielkopowierzchniowego. Nie chcemy aby ruch pojazdów odbywał się pod oknami naszych mieszkań. Wszyscy teraz walczymy z nadmiernym smogiem i hałasem który niszczy nasze zdrowie. Gmina też powinna się włączyć do walki o lepsze warunki życia mieszkańców.

6. Wnosimy również aby droga dojazdowa do naszych bloków od ul. Sikorskiego została przejęta przez gminę, ponieważ w tej chwili jest ona według naszej wiedzy jest własnością inwestora władającego terenem 1UC. Taka sytuacja w naszej ocenie uzależnia nas od właściciela gruntu.

Wnosimy aby inwestor miał odrębny wjazd od swojej posesji z ul. Sikorskiego

7. Prosimy o przeprowadzenia niezależnych badań natężenia ruchu w ciągu ulicy Sikorskiego po otwarciu obiektu wielkopowierzchniowego, podyktowane jest to naszą obawą że dojazd do mieszkań będzie bardzo uciążliwy i tworzyć się będą korki. Czy planowana jest inwestycja drogowa która rozwiąże ten problem.

Prosimy o uwzględnienie naszych uwag w projekcie planu miejscowego.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości:

- dla punktu 1 uwagi. Uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Organu Nadzoru Województwa Podkarpackiego nie ustala się literalnie w planie standardów akustycznych, patrz rozstrzygnięcia nadzorcze np. nr P II.4131.2.60.2016. Przepisy w tym zakresie obowiązują.
- dla punktu 2 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ustalone linie zabudowy dla terenu 1UC są wystarczające. Dalsze ograniczenie terenu, na którym będzie możliwa lokalizacja budynku może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem.

- dla punktu 3 uwagi. Ze względu na charakter planowanej zabudowy nie jest zalecane zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie doprecyzowania charakteru powierzchni biologicznie czynnej, którą należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
- dla punktu 4 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zmniejszenie powierzchni terenu 1UC o pas zieleni może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem.
- dla punktu 5 uwagi. Ze względu na powierzchnię terenu niezasadne jest wyznaczanie układu komunikacyjnego w postaci dróg wewnętrznych. Wprowadzenie dodatkowych podziałów w terenie może skutkować brakiem możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.
- dla punktu 6 uwagi. Uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa. Przejęcie drogi przez gminę wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazanego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.
- dla punktu 7 uwagi. Uwaga w zakresie przeprowadzenia badań jest bezprzedmiotowa. Wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazanego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.

§21.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 24.09.2019 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenu 1UC o treści:

„W związku z obwieszczeniem 01.08.2019 roku Prezydenta Miasta Tarnobrzega o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu wnosimy o uwzględnienie poniższych uwag dotyczących w/w planu.

1. Prosimy o określenie w Planie standardów akustycznych w związku z przeznaczenie terenu 1UC na obiekty wielkopowierzchniowe uważamy że bliskość tak uciążliwej inwestycji spowoduje norm hałasu i spowoduje że mieszkanie w sąsiedztwie będzie nie do wytrzymania, będziemy zmuszeni mieszkać przy zamkniętych oknach. Może to spowodować nasze roszczenie wobec miasta o wymianę okien na dźwiękoszczelne i zadość uczynienie finansowe spowodowane tym sąsiedztwem.

2. *Wnosimy o zwiększenie nieprzekraczalnej linii zabudowy od budynku mieszkalnego przy ul. Sikorskiego 7 do 25 m od strony południowej oraz wschodniej. Umieszczenie linii zabudowanej w wyłożonym projekcie planu jest dla nas niedopuszczalne spowoduje zacienienie mieszkań położonych na niższych kondygnacjach, ponieważ budynek wielkopowierzchniowy wg. planu będzie miał wysokość sięgającą 20 m.*

3. *Wnosimy o zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej z 15% do 30% dla obszaru 1UC uzasadniamy to tym że obszar 1UC sąsiaduje z obszarem 2MU na którym powierzchnia biologicznie czynna wynosi 30%*

4. *Wnosimy o wyznaczenie pasa zieleni pomiędzy budynkiem mieszkalnym Sikorskiego 7 i 9 a obiektem wielkopowierzchniowym teren 1UC. Przypominamy że teren ten od kilkadziesiąt lat przeznaczony był na budownictwo mieszkalne, zmiana przeznaczenia terenu wokół nas na komercyjny, co wiąże się z bardzo dużymi uciążliwościami życia.*

5. *Wnosimy o określenie w planie układu komunikacyjnego dla terenu 1UC i wydzielanie dróg wewnętrznych którymi będą prowadzone dostawy i dojazd klientów do obiektu wielkopowierzchniowego. Nie chcemy aby ruch pojazdów odbywał się pod oknami naszych mieszkań.*

6. *Prosimy o przeprowadzenia niezależnych badań natężenia ruchu w ciągu ulicy Sikorskiego po otwarciu obiektu wielkopowierzchniowego, podyktowane jest to naszą obawą że dojazd do mieszkań będzie bardzo uciążliwy i tworzyć się będą korki. Czy planowana jest inwestycja drogowa która rozwiąże ten problem np.rondo.*

Prosimy o uwzględnienie naszych uwag w projekcie planu.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości:

- dla punktu 1 uwagi. Uwaga w tym zakresie jest bezprzedmiotowa. Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Organu Nadzoru Województwa Podkarpackiego nie ustala się literalnie w planie standardów akustycznych, patrz rozstrzygnięcia nadzorcze np. nr P II.4131.2.60.2016. Przepisy w tym zakresie obowiązują.
- dla punktu 2 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Ustalone linie zabudowy dla terenu 1UC są wystarczające. Dalsze ograniczenie terenu, na którym

- będzie możliwa lokalizacja budynku może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem.
- dla punktu 3 uwagi. Ze względu na charakter planowanej zabudowy nie jest zalecane zwiększenie powierzchni biologicznie czynnej. Nie uwzględnia się uwagi w zakresie doprecyzowania charakteru powierzchni biologicznie czynnej, którą należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - dla punktu 4 uwagi. Uwaga nieuwzględniona w całości ze względu na przeznaczenie terenu pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Zmniejszenie powierzchni terenu 1UC o pas zieleni może stanowić utrudnienie w przyszłym zagospodarowaniu terenu zgodnie z przeznaczeniem.
 - dla punktu 5 uwagi. Ze względu na powierzchnię terenu niezasadne jest wyznaczanie układu komunikacyjnego w postaci dróg wewnętrznych. Wprowadzenie dodatkowych podziałów w terenie może skutkować brakiem możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem.
 - dla punktu 6 uwagi. Uwaga w zakresie przeprowadzenia badań jest bezprzedmiotowa. Wykracza poza zakres regulacji planu miejscowego, wskazanego w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym¹.

§22.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej na podstawie art. 39 ust. 1 pkt 3 oraz art. 54 ust. 2 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 (Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.) w dniu 24.06.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, o treści:

„Uwagi i wniosek do Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu

Na podstawie art. 39 ust. 1 pkt. 3 ustawy z dn. 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko, wnosimy uwagi i wnioski do projektu Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Centrum w Tarnobrzegu w zakresie ochrony środowiska.

W „Prognozie” w odniesieniu do planowanego utworzenia na przedmiotowym obszarze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000, kw. w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych wskazuje się na niekorzystną stronę lokowania funkcji aktywności

gospodarczej obok mieszkaniowej (emisja hałasu, zanieczyszczeń etc.). Wskazuje się na sposoby ograniczania tych uciążliwości, co jednak wydaje się być nieadekwatne i zbyt pobłażliwe dla potencjalnej skali tych niedogodności jakie będą generowane przez tego typu obiekty.

Jednocześnie, pomimo wskazania na ww. problemy, nie przewiduje się i nie przedstawia dodatkowych rozwiązań mających na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, rozwiązań prowadzących do przywrócenia równowagi przyrodniczej na danym terenie, wyrównania szkód dokonanych w środowisku przez realizację inwestycji i zachowania walorów krajobrazowych.

W związku z powyższym wnioskujemy o ponowne przeanalizowanie negatywnych skutków wpływu na środowisko planowanych inwestycji w postaci utworzenia na przedmiotowym obszarze obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000, kw. oraz o poszerzenie w „Prognozie” zakresu przedstawionych rozwiązań w oparciu o otrzymane wyniki badań, analiz, symulacji, mających na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, a następnie uwzględnienie wyników takich analiz w projekcie mpzp dla oś. Centrum.

Ponadto, Wnioskujemy o przeanalizowanie wpływu tak marginalnie potraktowanych stref zieleni urządzonej na obszarze objętym planem przy jednoczesnym planowanym zainwestowaniu, w tym obiektami wielkopowierzchniowymi, na środowisko, przeprowadzenie stosownych badań dotyczących natężenia hałasu, stężenia spalin i przedstawienie ww. wyników i analiz opinii publicznej i mieszkańcom.

Zwracamy uwagę na zapis (str. 15 Prognozy – oddziaływanie na krajobraz, zabytki i dobra materialne), gdzie czytamy, że „Pozytywna dominantę w obrębie terenów zainwestowanych będą miały tereny zieleni urządzonej”.

Załącznik graficzny obecnego projektu mpzp. Oś Centrum zakłada na całym obszarze objętym planem tylko jeden teren zieleni urządzonej o powierzchni zaledwie 0,17ha dla całego obszaru objętego planem.”.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości. Prognoza oddziaływania na środowisko została sporządzona zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa oraz zaopiniowana przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

{...} – numeracja porządkowa wprowadzona do treści uwagi w celu uczynienia uwagi oraz uzasadnienia do części uwagi podlegającej rozstrzygnięciu

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1429)

¹ ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 poz. 1945 ze zm.)