

Załącznik nr 2 do
Uchwały nr ...
Rady Miasta Tarnobrzega
z dnia ...

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. 2023 poz. 977 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), Rada Miasta Tarnobrzega zarządza, co następuje:

I wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej, Jasińskiego w Tarnobrzegu, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr LXIV/672/2022 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej, Jasińskiego w Tarnobrzegu, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 20 października 2023 r. do 23 listopada 2023 r.
2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), termin składania uwag określono do dnia 8 grudnia 2023 r.
3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej, Jasińskiego w Tarnobrzegu wpłynęło osiem uwag, z czego czterech częściowo nie uwzględniono, a dwóch nie uwzględniono w całości.

Uwaga nr 1

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (30-11-2023)

Treść uwagi

Uprzejmie proszę o uwzględnienie na powyższych działkach zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej o parametrach zgodnych z wytycznymi konserwatorskimi i jednocześnie będącymi kontynuacją studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta uchwalonego uchwałą nr XLVI/457/2017 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 14.09.2017.

Tereny inwestycyjne wyżej wymienionych działek zostały w studium określone jako teren o funkcji 3.1UM1 – obszar centrum usługowego staromiejskiego rozumiana jako: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna; zabudowa usługowa w tym usługi: handlu, gastronomii, rozrywki, obsługi finansowej, obsługi ruchu turystycznego, drobne usługi bytowe (typu: szewc, krawiec, pralnia, biura, pracownie, kancelarie adwokackie, zakłady fotograficzne, solaria, punkty kserograficzne, biura podróży), usługi kultury, usługi zdrowia i opieki społecznej, administracji i inne usługi komercyjne. Poszczególne funkcje terenu mogą być realizowane na poszczególnych działkach i terenach niezależnie od siebie. Dopuszcza się jako funkcje uzupełniające: urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, drogi, zieleń.

Jednocześnie zgodnie z uzyskaną opinią Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków (postanowienie nr 121/22 z dnia 2022-10-31 Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków) w czasie procedowania wydania decyzji o warunkach zabudowy, proszę o utrzymanie w planie warunków brzegowych umożliwiających zabudowę III kondygnacyjną z ostatnią kondygnacją jako poddasze użytkowe.

Wnioskuje o rozpatrzenie możliwości wyższej zabudowy (do 14 m w kalenicy) dla działki nr 526. Nadmieniam, że obszar powyższy znajduje się w centrum miasta i dbanie oraz troska o jego harmonijną i logiczną zabudowę powinno być na uwadze całej społeczności Tarnobrzega. Ze swej strony jako właściciel działek nr: 524, 535, zobowiązuję się zadbać o jak najwyższy standard budynków, aby zabudowa stała się wyróżnikiem w tym rejonie.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uwaga nr 2

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (30-11-2023)

Treść uwagi

Zgłaszam sprzeciw dot. projektu MPZP dotyczący:

- plan winien odpowiadać potrzebom mieszkańców. Budowa w centrum Tarnobrzega zobowiązuje do poszanowania architektonicznego wizerunku miasta. Założenia urbanistyczne dla nowych osiedli mieszkaniowych muszą różnić się od tych, które znajdować się będą w istniejącej tkance miejskiej.

Określone parametry w MPZP dot. infrastruktury technicznej są niemożliwe do akceptacji. Poprowadzenie drogi wew. 3KR a tym samym zbliżenie jej do zabudowy 1MW do terenów Kościelnych jest sprzeczne z interesem tak obecnych właścicieli tych terenów jak i interesom oo. Dominikanów. Ponieważ obecnie toczy się postępowanie w sprawie uzyskania pozwolenia na budowę 2 budynków mieszkalnych wielorodzinnych i rozbudowę istniejącego budynku mieszkalnego na dz. 524 jestem zdziwiony, iż twórca planu nie odniósł się do określonych w marcu 2023 roku warunków rozbudowy dla terenu działki nr 524. Przed uzyskaniem w/w warunków odbyła się publiczna dyskusja, przy udziale Kościoła i uzgodnienia z Konserwatorem Zabytków pozwalająca na uzyskanie optymalnego charakteru przyszłej zabudowy.

Projekt planu miejscowego w ogóle nie odniósł się do wydanych wcześniej warunków. Przede wszystkim ustalenie terenu 1MW, którego obsługa miałaby się odbywać z wjazdu od ulicy Dominikańskiej o szer. 4,5 m pomiędzy istniejącą zabudową mieszkaniową w jej granicy jest niezgodne z obowiązującym prawem budowlanym. Brak tu bowiem odpowiedniej szerokości ulicy i co najmniej 1,5 m szerokości chodnika dojściowego. Dopuszcza się ciąg pieszo jezdny o szerokości min. 5,0 m A gdzie obrzeże? Proponowany wjazd mógłby ewentualnie zabezpieczyć tylko zabudowę jednorodzinna, ale z dużą obawą co do możliwości technicznego jej wykonania. Również przyjęty przebieg pasa drogi 3KR jest sprzeczny z prośbą zainteresowanych władz kościelnych o jak najdalsze oddalenie budynków mieszkalnych od działki kościelnej co zostało uwzględnione w projekcie, który jest obecnie przedmiotem pozwolenia na budowę. W projekcie uwzględniono na prośbę Kościoła mur akustyczny, aby zminimalizować oddziaływanie hałasu. Moja dokumentacja zawiera rozwiązanie wjazdu, które zostało zaakceptowane tak przez Konserwatora Zabytków jak i wydział drogowy UM. Częściowa rozbiórka istniejącego domu pozwala na normowe dojście i dojazd do planowej inwestycji pod warunkiem prowadzenia jej przez mój teren zgodnie z zaproponowanym rozwiązaniem. Pozwala ono jednocześnie na dostęp do terenów przyległych, nie zaburzając układu urbanistycznego określonego w wydawanych warunkach zabudowy. Jednocześnie zaprojektowany przeze mnie układ drogowy na terenie działki 524 pozwala na właściwe prowadzenie infrastruktury technicznej zgodnie z ukształtowaniem terenu i uzyskaniem jak najmniejszej ingerencji w obszar jeszcze niezabudowany.

Zgłaszam również zastrzeżenia co do pkt 2 ppkt 2) b) określający min.2 miejsc postojowych na 1 mieszkanie w zabudowie wielorodzinnej oraz pkt 2 ppkt 5) o dodatkowym 1 miejscu parkingowym na każde rozpoczęte 10 miejsc parkingowych dla inwestycji. Tak jak już wcześniej pisałem jest ogromna różnica w tworzeniu planu dla obszarów niezurbanizowanych, a planem określającym parametry w centrum miasta o zwartej zabudowie i stosunkowo małej powierzchni działek. Obecnie dążenia (vide

zmiany, które zostaną wprowadzone 01.04.2024 r.) nakazują zabezpieczenie przed „betonozą”. Dlatego przy obecnym zapotrzebowaniu na małe mieszkania, taki współczynnik w centrum miasta jest praktycznie niemożliwy do zrealizowania bez zabetonowania całej podziemnej części działki dla potrzeb tak wielkiej ilości miejsc postojowych, odległości linii zabudowy, trasy drogi wewnętrznej 3KR oraz wzięciu pod uwagę interesów Kościoła, praktycznie brak jest możliwości logicznej zabudowy w tym rejonie. Szczególny nacisk należy położyć na charakter tej zabudowy jaka została określona przez UM. Ma być to zabudowa charakteryzująca się budynkami o szerokości elewacji frontowych do max 21,6 m co pozwala na wykonanie małych obiektów kubaturowych, a nie dużego budynku, który może sugerować plan. A dla kilku małych budynków winny być zabezpieczone odpowiednie normatywne odległości, place zabaw, śmietniki oraz oczywiście miejsca parkingowe. Plan tego nie przewiduje. Plan spowodowałby budowę jednego budynku o dużych gabarytach w kierunku północ-południe kompletnie odbiegającego od istniejącej zabudowy i dążenie do harmonijnego „wpasowania” nowych obiektów w tkankę miejską.

Zagadkowym wydaje się określenie terenu przewidzianego w projekcie planu dla potrzeb 3MN i częściowo na potrzeby 4MN wokół terenu 1MW. Tworząc bowiem tak znaczną infrastrukturę drogową przewidzianą w tym projekcie planu sztucznie zaniża się możliwość zabudowy w tym rejonie.

Nie zgadzam się również z takim „przecięciem” pasem drogi wew. 3KR terenów, które należą do mnie i powinienem jako właściciel zabezpieczyć do nich dostęp, co też uczyniłem w w/w projekcie, a nie przedzielając pasem drogowym, który niczemu nie służy. Komu potrzebna jest taka inwestycja drogowa (3KR) i kogo ma docelowo obsługiwać? Jeżeli tylko mnie to ja protestuję. Proszę o uwzględnienie mojego projektu, który pozwala na dostęp do wszystkich obiektów wokoło szczególnie do działki przy ul. Dominikańskiej 5 oraz działki dla terenu 3MN z uwzględnieniem przebiegu projektowanej kanalizacji deszczowej i sanitarnej wzdłuż działki kościelnej (proponycja przebiegu tam 3KR z włączeniem do 1KR). Pozwoli to na odblokowanie terenów mieszkalnych dla tych działek, bez wprowadzania „sztucznej” linii zabudowy wzdłuż proponowanej do likwidacji trasy drogi wew. 3KR. Tak więc reasumując pragnę zgłosić sprzeciw dotyczący:

- budowy drogi wewnętrznej 3KR jako zaburzającej harmonijnej rozbudowy śródmiejskiej tkanki mieszkaniowej,
- ilości miejsc postojowych nieadekwatnych do możliwości takiej ich liczby w centrum miasta nie powodując „zabetonowania działek”,
- założenia na terenie 3MN i częściowo 4MN zabudowy jednorodzinnej. Wprowadzenie obok terenu 1MW również zabudowy MW pozwoli na zrównoważoną zabudowę wielkomiejską, okalającą wyróżnik miasta jakim jest teren kościelny.

Wnoszę o określenie współczynnika ilości miejsc postojowych do ilości na 0,8, co odpowiada współczynnikom określonym dla nowoprojektowanej zabudowy przy ul. Jachowicza.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uwaga nr 3

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (08-12-2023)

Treść uwagi

Jako właściciel działki nr ew. 534 położonej w Tarnobrzegu przy ul. Jasińskiego 9 składam zastrzeżenie do planu i nie wyrażam zgody na zabudowę wielorodzinną na obszarze oznaczonym 1MW. Na tym terenie powinna powstać zabudowa jednorodzinna niska, gdyż budynki wielorodzinne będą sprzeczne z architekturą na terenach przyległych. Ponadto teren ten stanowi strefę konserwatorską i sąsiaduje bezpośrednio z zabytkową zabudową Klasztoru O. Dominikanów i moją działką, na której stoi mój ponad 100-letni dom, który z trudem wyremontowałem i wymagano ode mnie na wszystko zgody Konserwatora Zabytków. Biorąc pod uwagę obecne postępowanie dochodzę do wniosku, że przedstawiony Plan Zagospodarowania stanowiący jest wyłącznie na potrzeby dewelopera, a dobro mieszkańców i charakter zabudowy Starego Miasta, które straci swój urok pozostają „na marginesie”. Jednocześnie przypominam, że ul. Jasińskiego jest bardzo wąska i posiada jeden niewielki chodnik, a wzmożony ruch kołowy będzie stwarzał duże zagrożenie, poszerzenie jej jest niewykonalne, gdyż zabytkowe domy stoją bardzo blisko w./wym. Ulicy. Decyzja w tej sprawie jest kluczowa, gdyż zmienia wizerunek Starego Miasta na zawsze.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona

Uwaga nr 4

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Jednostka organizacyjna (07-12-2023)

Treść uwagi

Szanowny Panie Prezydencie, w odpowiedzi na Obwieszczenie Pana Prezydenta Miasta Tarnobrzega o wyłożeniu do publicznego wglądu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej, Jasińskiego w Tarnobrzegu z dnia 12 października 2023 r. podtrzymujemy nasze uwagi przekazane w piśmie z dnia 15 grudnia 2022 r. przez ówczesnego przeora o. dra [...] Wyrażamy także nasze wątpliwości i obawy dotyczące planowanych budynków w zakresie proponowanego planu zagospodarowania przestrzennego, a szczególnie budynku nr 1 (zbyt mała

odległość rozbudowanego budynku od granicy działki; umieszczenie okien w ścianie budynku graniczącej z granicą działki).

Powtarzamy 5 punktów proponowanego rozwiązania:

1. Pozwolenie jedynie na zabudowę niską wielorodzinną;
2. Określenie proporcji powierzchni działki do znajdującego się na niej budynku;
3. Opracowanie na przykładzie zabytkowych, charakterystyczny dla Dzików domów, zbioru cech, które powinny posiadać (jak obowiązkowe) budynki powstające lub będące przebudowane w tym kręgu;
4. Wprowadzenie konkretnych wymagań dla właścicieli nieruchomości, dotyczących dbania o turystyczną atrakcyjność tego obszaru;
5. Wprowadzenie programów dotyczących rozwoju przestrzeni zielonych/ogrodowych na omawianej przestrzeni.

Ze strony klasztoru oczekiwaliśmy, że uchwalony plan zagospodarowania przestrzennego oraz zabudowa wraz z przyszłymi mieszkańcami nie będą ingerować w bliskie sąsiedztwo ważnego dla miasta i naszej diecezji Sanktuarium Matki Bożej Dzikowskiej.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uwaga nr 5

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Jednostka organizacyjna (08-12-2023)

Treść uwagi

(...) Temat spotkania 1) zapoznanie się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej, Jasińskiego w Tarnobrzegu. (...) Ad. 1. [...] po zapoznaniu się z MPZP dla obszaru jak wyżej stwierdza, że nie zostały uwzględnione przez Projektanta wnioski Zarządu zawarte w skierowanym do Urzędu piśmie w zakresie zaprojektowanego ciągu komunikacyjnego. Zarząd i mieszkańcy ulicy Jasińskiego są przeciwni wobec zaprojektowanego otwartego ciągu komunikacyjnego od ulicy Dominikańskiej do ulicy Jasińskiego przez teren obszaru 1MW. Przeciwnym takiemu rozwiązaniu jest również inwestor terenu 1MW, który w oparciu o wydane warunki zabudowy zaprojektował odmienny układ dróg wewnętrznych na powyższej nieruchomości i złożył wniosek o pozwolenie na budowę. Zarząd i mieszkańcy ul. Jasińskiego i Sandomierskiej są również przeciwni zabudowie wielorodzinnej na działce nr 524 obok Klasztoru oo. Dominikanów. (...)

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga częściowo nieuwzględniona

Uwaga nr 6

Osoba wnosząca uwagę oraz data wniesienia uwagi

Osoba fizyczna (07-12-2023)

Treść uwagi

Ja niżej podpisana (...), właścicielka działek gruntu o nr ewid. 529/1 i 529/3 stanowiących nieruchomości położoną przy ul. Jasińskiego 17 w Tarnobrzegu, sprzeciwiam się ustaleniu lokalizacji drogi wewnętrznej 2KR o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 jak na rysunku planu.

Uzasadnienie: W pierwszej kolejności wskazuje, iż planowana budowa ww. drogi wewnętrznej oznacza pozbawienie mnie własności mojej nieruchomości. W tym miejscu stanowczo sprzeciwiam się tej inwestycji i oświadczam, że nie wyrażam własności, która stanowi wymierną wartość majątkową. Planowanie drogi wewnętrznej 2KR w zakresie wskazanym jak na rysunku planu, jest nie tylko pozbawieniem mnie własności części działki gruntu, ale także oznaczałoby zniszczenie ogrodzenia na mojej nieruchomości a także konieczność wycięcia drzewa jakie jest posadzone na obszarze planowanej inwestycji. W związku z tym, że droga wewnętrzna 2KR jest planowana na mojej nieruchomości, oczywistym jest że Gmina powinna najpierw uzyskać moją zgodę na wykonanie tej inwestycji. Moje stanowisko jest uzasadnione ugruntowanym już w tej kwestii orzecnictwem sądów administracyjnych, a dla poparcia moich twierdzeń zacytuje treść jednego z wyroków Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie: „Nie jest bowiem dopuszczalne wywłaszczenie nieruchomości z przeznaczeniem na cele realizacji dróg niepublicznych (wewnętrznych). Co więcej, organ nie posiada żadnych środków prawnych, żeby utrzymanie takiej drogi wymusić na właścicielu przedmiotowej działki. Miejscowy plan powinien być tak skonstruowany, aby była zapewniona możliwość obsługi komunikacyjnej określonych terenów (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z 1 kwietnia 2011 r. sygn. akt II OSK 109/11. Jednakże owa możliwość oznaczać musi dostateczną pewność planowanego układu komunikacji (jego poszczególnych elementów) i nie może być uzależniona od późniejszej, niepewnej zgody właściciela nieruchomości, na której układ ten ma być zrealizowany. (...) Rada gminy nie dysponuje kompetencją do planowania (urządzania) dróg wewnętrznych na nieruchomościach stanowiących własność prywatną, bez zgody ich właścicieli. Stanowi to nie tylko przekroczenie władztwa planistycznego poprzez naruszenie prawa własności, ale też powodowałoby złudne, pozorne przeświadczenie, że zapis planu dotyczący drogi wewnętrznej przewidzianej na gruntach tylko prywatnych daje jakiegokolwiek prawo do korzystania z nich przez inne osoby niż właściciele”. (zob. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Krakowie z dnia 9 września 2022 r. sygn. akt II SA/Kr 705/22). Jednocześnie wskazuję, że planowane poszerzenie drogi 2KR jest niezasadne, gdyż dotychczasowa droga o szerokości 5 m spełnia swoje zadanie. Stanowi ona bowiem drogę dojazdową tylko do jednej nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym.

Rozpatrzenie uwagi

Uwaga nieuwzględniona

Początkowe rozpatrzenie uwagi uległo zmianie. Zgodnie z art. 17 pkt 12 ustawy w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), w terminie 21 dni od dnia upływu terminu składania uwag, określonego w ogłoszeniu o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, przedmiotową uwagę rozpatrzono pozytywnie. Ostatecznie uwagi nie uwzględniono, ponieważ wnioskowana szerokość drogi nie została pozytywnie rozpatrzona przez Wydział Techniczno-Inwestycyjny i Drogownictwa Urzędu Miasta Tarnobrzega.

II wyłożenie

1. Zgodnie z art. 17 pkt 9 ustawy w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688) projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej, Jasińskiego w Tarnobrzegu, do sporządzenia którego przystąpiono uchwałą Nr LXIV/672/2022 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 28 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej, Jasińskiego w Tarnobrzegu, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 26 kwietnia 2024 r. do 31 maja 2024 r.

2. Zgodnie z terminem określonym na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), termin składania uwag określono do dnia 17 czerwca 2024 r.

3. W terminie, o którym mowa w art. 17 pkt 11 ustawy w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. 2023 poz. 1688), do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sandomierskiej, Dominikańskiej, Jasińskiego w Tarnobrzegu wpłynęło ... uwag.

*Przewodniczący
Rady Miasta Tarnobrzega*