



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia piątek, 8 czerwca 2018 r.

Poz. 2705

UCHWAŁA NR LVI/594/2018 RADY MIASTA TARNOBRZEGA

z dnia 26 kwietnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów 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 2017 poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) po stwierdzeniu, że zmiana planu 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:**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę nr 1 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów w Tarnobrzegu, uchwalonego uchwałą nr XXV/350/2012 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 kwietnia 2012 r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z dnia 12 czerwca 2012 r. poz. 1315, zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu, o której mowa w ust. 1, obejmuje:

- 1) obszar położony przy ul. Zamkowej o powierzchni około 0,32 ha, w granicach oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały;
- 2) obszar położony przy ul. Henryka Sienkiewicza o powierzchni około 6,73 ha, w granicach oznaczonych na załączniku nr 2 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załączniki nr 1 i 2 – stanowiące integralną część uchwały, sporządzone na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000, które obowiązują w zakresie oznaczeń zmiany planu nr 1
- 2) Załącznik nr 3 - kopia fragmentu rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów z zaznaczonymi terenami zmiany planu nr 1;
- 3) Załącznik nr 4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu nr 1.

§ 2. W uchwale nr XXV/350/2012 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 kwietnia 2012 r. w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla "Mokrzychów" w Tarnobrzegu, wprowadza się następujące zmiany:

1) **po §2 dodaje się §2a w brzmieniu:**

"§2a. 1. Ilekroć w ustaleniach dla terenów U1 i UC1 jest mowa o:

- 1) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć dojazdy i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, parkingi, małą architekturę oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę wobec funkcji określonej w przeznaczeniu podstawowym;

2) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć:

- a) wysokość budynku,
- b) wysokość obiektów budowlanych, które nie są budynkami - mierzona od średniego poziomu terenu rodzimego na obrysie obiektu do najwyższej położonego punktu tego obiektu.

2. Dla terenów U1 i UC1 nie stosuje się definicji zawartej w §2 pkt 11.";

2) w §3 w ust. 1:

a) **po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:**

"4a) U1 - tereny zabudowy usługowej;"

b) **po pkt 7 dodaje się pkt 7a w brzmieniu:**

"7a) UC1 - tereny rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;"

c) **po pkt 17 dodaje się pkt 17a, 17b, 17c w brzmieniu:** "17a) **KDG1** - tereny dróg publicznych klasy głównej; 17b) **KDZ1** - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej; 17c) **KDW1** - tereny dróg wewnętrznych;"

3) w §4:

a) **po ust. 4 dodaje się ust. 4a i 4b w brzmieniu:**

"4a. Ustalenie zawarte w ust. 3 i 4 nie dotyczą terenów U1, UC1, KDW1. 4b. Na terenach U1, UC1 dla istniejących obiektów i budynków oraz ich części, które posiadają inne niż ustalone w planie wskaźniki zabudowy, wysokość i geometrię dachu dopuszcza się:

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

b) **w ust. 5 dodaje się pkt 3, 4 i 5 w brzmieniu:**

"3) ustalenia z pkt 1 i 2 nie dotyczą terenów U1, UC1, KDG1, KDZ1, KDW1;

4) na terenie 1UC1 dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 24 m² w obrysie zewnętrznym oraz o łącznej powierzchni wszystkich szyldów zlokalizowanych na terenie nie większej niż 1200 m²;

5) na terenie 1U1 dopuszcza się lokalizację szyldów i tablic reklamowych o powierzchni nie większej niż 2 m² w obrysie zewnętrznym oraz o łącznej powierzchni wszystkich szyldów zlokalizowanych na terenie nie większej niż 4 m²."

c) **dodaje się ust. 6 w brzmieniu:**

"6. Ograniczenia wysokości zabudowy ustalone dla terenów U1, UC1 nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.";

4) w §5 w ust. 1 dodaje się pkt 3 i 4 w brzmieniu:

"3) ustalenia z ust. 1 pkt 1 i 2 nie dotyczą terenów U1, UC1, KDG1, KDZ1, KDW1;

4) dla terenów U1, UC1, KDG1, KDZ1, KDW1 obowiązują zasady zagospodarowania, wynikające z położenia w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425 „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”, związane z zapewnieniem ochrony gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.";

5) **po §6 dodaje się §6a w brzmieniu:**

"§6a. 1. Uwzględnia się położenie części obszaru 1U1 w granicach strefy ochrony ekologicznej zabytkowego układu pałacowo-parkowego, zgodnie z decyzją o wpisie do rejestru zabytków nr A-857.

2. Teren w granicach strefy, o której mowa w ust. 1, należy zagospodarować zgodnie z ustaleniami zawartymi w niniejszej uchwale.";

6) w §7 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

"3. Ustalenia zawarte w niniejszym paragrafie nie dotyczą terenów U1, UC1, dla których zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zostały zapisane w ustaleniach szczegółowych dla terenów.";

7) w §8:

a) w ust. 1 dodaje się pkt 5 i 6 w brzmieniu:

"5) KDG1 - tereny dróg publicznych klasy głównej;

6) KDZ1 - tereny dróg publicznych klasy zbiorczej.";

b) w ust. 2 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

"4) KDW1 - tereny dróg wewnętrznych.";

c) w ust. 7 dodaje się pkt 7 i 8 w brzmieniu:

"7) KDG1, KDZ1 - 8 m; 8) KDW1 - 4 m.";

d) po ust. 7 dodaje się ust. 7a w brzmieniu:

"7a. Dla terenu 1U1 wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej teren 1ZD - 4 m.";

e) w ust. 8 dodaje się pkt 8 i 9 w brzmieniu:

"8) na terenach U1, UC1:

a) lokalizacja miejsc do parkowania na działkach budowlanych, na których lokalizowana jest inwestycja,

b) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania w kondygnacjach podziemnych i nadziemnych,

c) dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² obowiązuje urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów,

d) dla obiektów gastronomicznych obowiązuje nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni obiektów,

e) dla pozostałych usług obowiązuje urządzenie nie mniej niż 2 miejsc do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni obiektów;

9) na terenach dróg publicznych KDG1 i KDZ1 oraz na terenach U1, UC1, KDW1 w strefach ruchu obowiązują miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, które zawarte są we wskaźnikach wskazanych w pkt 8.";

8) w §9 dodaje się ust. 11 i 12 w brzmieniu:

"11. Ustalenia zawarte w ust. od 1 do 10 nie dotyczą terenów U1, UC1, KDG1, KDZ1, KDW1.

12. Zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej w granicach terenów U1, UC1, KDG1, KDZ1, KDW1:

1) zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej - z istniejących wodociągów usytuowanych na obszarze planu, poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci wodociągowej o przekroju nie mniejszym niż Ø 80 mm;

2) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez system sieci kanalizacyjnej do miejskiej oczyszczalni ścieków (poza obszarem planu) - poprzez istniejące ciągi kanalizacji sanitarnej oraz ich rozbudowę poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 80 mm;

3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej o przekroju nie mniejszym niż Ø 80 mm;

4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy oraz dróg i placów należy odprowadzać do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 160 mm,
- b) dla wód opadowych i roztopowych z terenów zielonych dopuszcza się ich zagospodarowanie na terenie własnej działki;
- 5) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej miejskiej sieci gazowej średniego ciśnienia poprzez budowę przyłączy lub rozbudowę sieci o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 25 mm;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z urządzeń i sieci elektroenergetycznych nadziemnych i podziemnych;
- 7) sieci średniego lub niskiego napięcia należy prowadzić jako podziemne wzdłuż ciągów komunikacyjnych lub na innych terenach, w sposób który nie wykluczy możliwości ich zagospodarowania zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 8) dopuszcza się skablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 9) stacje transformatorowe należy lokalizować według potrzeb, w sposób który nie wykluczy możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 10) w zakresie telekomunikacji dopuszcza się budowę sieci i urządzeń telekomunikacyjnych przewodowych i bezprzewodowych pod warunkiem nie kolidowania z innymi ustaleniami uchwały;
- 11) zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej, poprzez rozbudowę sieci o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 25 mm;
- 12) gromadzenie odpadów komunalnych oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście;
- 13) gromadzenie i usuwanie odpadów innych niż komunalne, powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.";

9) w §10:

a) w ust. 1 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

"4) ustalenia zawarte w pkt 3 nie dotyczą terenów U1, UC1, KDG1, KDZ1, KDW1.",

b) dodaje się ust. 2 w brzmieniu:

"2. W zakresie stawek procentowych stanowiących podstawę określenia opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości obowiązuje wysokość stawki procentowej:

- 1) 0,1% dla terenów KDG1, KDZ1;
- 2) 30% dla terenów U1, UC1, KDW1.";

10) po §10 dodaje się §10a i §10b w brzmieniu:

"§10a.1. Wskazuje się tereny oznaczone symbolami: KDG1, KDZ1 jako obszary przestrzeni publicznej.

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

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

§10b. Na terenach U1, UC1 obowiązuje zastosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne przyszłe oddziaływanie przedsięwzięć wyłącznie do granic tych terenów.";

11) po §14 dodaje się §14a w brzmieniu:

"§14a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1U1** o powierzchni 0,31 ha, ustala się przeznaczenie podstawowe pod zabudowę usługową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) zieleni;
- 2) urządzeń towarzyszących.
3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 1,5;
 - 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 4) wysokość małej architektury nie większa niż 4 m.
4. Forma architektoniczna budynków usługowych:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;
 - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
5. Forma architektoniczna budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych:
 - 1) wysokość zabudowy nie większa niż 9 m;
 - 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.
6. Obsługa komunikacyjna bezpośrednia z drogi publicznej 1KDZ1.
7. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
 - 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°.";

12) §17 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

"1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem UC (1UC) z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².";

13) po §17 dodaje się §17a w brzmieniu:

"§17a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem 1UC1 o powierzchni 6,54 ha, ustala się przeznaczenie podstawowe pod rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m².

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację:

- 1) usług komercyjnych;
- 2) zieleni;
- 3) urządzeń towarzyszących.

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 i nie większa niż 2,1;
- 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 65% powierzchni działki;
- 4) wysokość małej architektury nie większa niż 4 m.

4. Forma architektoniczna zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie mniejsza niż 5,0 i nie większa niż 12,0 m;
- 2) dachy dwuspadowe, wielospadowe lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 3) dopuszcza się lokalizację odrębnych budynków o powierzchni mniejszej niż 2000 m² powierzchni zabudowy;

- 4) dopuszcza się kondygnacje podziemne;
 - 5) obowiązuje wykończenie elewacji okładzinami trwałymi za wyjątkiem blach falistych oraz paneli PCV, w szczególności okładziny kamienne i imitujące kamień naturalny, ceramiczne lub szklane.
5. Obsługa komunikacyjna bezpośrednia z dróg publicznych 1KDG1 i 3KDD lub z drogi wewnętrznej 1KDW1 lub poprzez teren 1KS z drogi publicznej 1KDG.6. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości obowiązuje:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 2000 m²;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic bocznych działki w stosunku do pasa drogowego prostopadły z tolerancją 30°."

14) po §27 dodaje się §27a w brzmieniu:

- "§27a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1KDG1** o powierzchni 0,03 ha, ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne klasy głównej.
2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zagospodarowanie jako fragment istniejącego pasa drogowego z dopuszczeniem elementów technicznego wyposażenia drogi o szerokości jak na rysunku planu.
 3. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego."

15) po §28 dodaje się §28a w brzmieniu:

- "§28a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1KDZ1** o powierzchni 0,01 ha, ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi publiczne klasy zbiorczej.
2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje zagospodarowanie jako fragment istniejącego pasa drogowego z dopuszczeniem elementów technicznego wyposażenia drogi o szerokości jak na rysunku planu.
 3. Teren wyznacza się do realizacji inwestycji celu publicznego."

16) po §30 dodaje się §30a w brzmieniu:

- "§30a. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku symbolem **1KDW1** o powierzchni 0,17 ha, ustala się przeznaczenie podstawowe pod drogi wewnętrzne.
2. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego obowiązuje szerokość w liniach rozgraniczających od 5,5 m do 8,0 m.3. W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego dopuszcza się:
 - 1) chodnik;
 - 2) ścieżkę rowerową;
 - 3) elementy technicznego wyposażenia drogi."

- 17) na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały nr XXV/350/2012 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 kwietnia 2012 r., wprowadza się zmiany zgodnie z załącznikami nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, w zakresie oznaczeń zmiany planu nr 1.

§ 3. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Tarnobrzega.

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

**Przewodniczący Rady
Miasta**

Dariusz Bożek

Załącznik nr 4
do Uchwały Nr LVI/594/2018
Rady Miasta Tarnobrzega
z dnia 26.04.2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) Rada Miasta Tarnobrzega stwierdza, co następuje:

§1.

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 27.09.2017 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 1 UC1, 1 KDW1 o treści:

„Działając w imieniu własnym, tj. jako Dariusz i Iwona małżonkowie Kołek (dalej jako „Wnioskodawcy”) będący użytkownikami wieczystymi nieruchomości stanowiącej działki ew. 1507/12, 1507/13, 1507/16, 1507/17, 1507/19, 1507/20, 1507/21 1507/23, 1507/25, 1507/27, 1507/28, 1507/29, 1507/33, 1507/35 oraz 1507/42 (dalej łącznie jako „Nieruchomości”), położonej przy ul. Sienkiewicza w Tarnobrzegu, w związku z wyłożeniem do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla osiedla Mokrzychów w Tarnobrzegu uchwalonego w dniu 26 kwietnia 2012 roku uchwałą Rady Miasta Tarnobrzeg nr XXV/350/2012, opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego w dniu 12 czerwca 2012 roku pod poz. 1315 (dalej „Miejscowy Plan”), niniejszym składamy uwagi do projektu zmiany Miejscowego Planu, zgodnie z poniższą treścią i w następującym zakresie:

- 1. W § 4 ust. 5 pkt 4 - zwiększenie łącznej powierzchni szyldów reklamowych z 200 m² do 1200 m²;*
- 2. W § 17a ust. 3 pkt 1 - zmiana procenta powierzchni biologicznie czynnej z 15% na 10%;*
- 3. W § 17a - dopuszczenie lokalizacji usług komercyjnych również poza budynkiem głównym, z uwzględnieniem możliwości budowy budynków poniżej 2 000 m² powierzchni zabudowy jako dopuszczalna forma zabudowy*
- 4. W § 17a ust. 4 pkt 1 - zmiana minimalnej wysokości zabudowy z 8 m do 5 m;*
- 5. W § 17a ust. 4 pkt 3 - usunięcie wymogu przeszklenia budynków od strony ul. Sienkiewicza;*
- 6. W § 30a ust. 1 - zmiana statusu drogi oznaczonej jako 1 KDW1 z drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy dojazdowej;*
- 7. W związku z objęciem zmiany planu jako 1 UC1 również obszaru obecnie oznaczonego w miejscowym planie jako 2UC wnosimy o wykreślenie z § 17 oznaczenia 2UC, bowiem oznaczenie to przestanie istnieć i zostanie zastąpione oznaczeniem 1 UC1, o którym mowa w § 17a.*

Uzasadnienie

Nieruchomości będące w użytkowaniu wieczystym Dariusza i Iwony małżonków Kolek są w obecnym Miejscowym Planie oznaczone symbolem 1UC, 2UC, 1P,U oraz Uo, a ich przeznaczeniem jest odpowiednio zabudowa usługowa z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², produkcyjno-usługowa oraz usługi oświaty.

Tendencje na rynku centrów handlowych w miastach podobnych wielkością i potencjałem do Tarnobrzega pokazują, że najbardziej atrakcyjne dla mieszkańców danego miasta i powiatu jest realizowanie multifunkcyjnych centrów handlowych, na które oprócz samej galerii handlowej składają się niejednokrotnie wolnostojące budynki mieszczące takie funkcje jak kino, restauracje, sklepy wyposażenia wnętrz i .

Wnioskodawcy zakładają , że wniesione uwagi spowodują możliwie najatrakcyjniejsze zaplanowanie potencjalnych zamierzeń inwestycyjnych na tym terenie, w celu możliwie kompleksowego zagospodarowania terenu i zapewnienia pełnego zakresu usług dla mieszkańców Tarnobrzega.

Oczekiwania ze strony renomowanych sklepów i restauracji typu fast food są naturalną tendencją na rynku najmu komercyjnego, a sieci sklepów uzależniają swoje zaangażowanie w dany projekt od spełnienia ich standardów w zakresie choćby reklamy, czy też stylistyki centrum lub też zaoferowania pełnego pakietu usług w centrum, bowiem ma to bezpośredni wpływ na atrakcyjność takiego obiektu. Mając na uwadze powyższe okoliczności,

Wnioskodawcy wnoszą o zwiększenie ogólnej powierzchni dopuszczalnych szyldów na terenie 1 UC1 z wartości 200 m² do 1200 m². Truizmem jest powiedzenie, iż reklama jest dźwignią handlu, lecz ten truizm idealnie pasuje do branży handlowo-usługowej w centrach handlowych. Poza tym, iż powszechnym jest umieszczanie logo samej galerii handlowej na wysokim rozległym nośniku z trójstronną ekspozycją, co konsumuje już praktycznie całą dopuszczalną powierzchnię szyldów w obecnym projekcie zmiany Miejscowego Planu, kluczowe sieci sklepów w galerii handlowych wymagają, by ich wypracowane i powszechnie uznane marki były wyeksponowane zarówno na fasadzie samego centrum jak i na billboardach reklamowych. Jako atrybut promocji ich marek i samego centrum handlowego i jego wszechstronności niezbędnym jest zapewnienie reklam z niejako spisem renomowanych sklepów oraz gamy usług dostępnych w centrum.

Z tego powodu, mając na względzie przykłady inwestycji realizowanych w całej Polsce, jak również w najbliższych miastach, całkowita powierzchnia dopuszczalnych szyldów reklamowych nie powinna być niższa niż 1200 m², ponieważ takie są powszechne standardy, od których odstępstwo obniża prestiż centrum handlowego.

Niejako konsekwencją możliwej skali przedsięwzięcia jest również konieczność ograniczenia powierzchni biologicznie czynnej na obszarze centrum handlowego. Znaczna powierzchnia zabudowy, będącej konsekwencją handlu wielkopowierzchniowego wraz z koniecznością zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, skutkuje niestety pauperyzacją powierzchni biologicznie czynnej. W obecnym brzmieniu projektu zmiany Miejscowego Planu powierzchnia biologicznie czynna wynosi 15%, natomiast Wnioskodawcy wnoszą o jej redukcję do 10%.

W ocenie Wnioskodawców, biorąc pod uwagę specyfikę terenów, które mają swój przemysłowo-usługowy rodowód, a także całkowitą powierzchnię obszaru 1 UCI, 10% powierzchni biologicznie czynnej oddaje dotychczasowy charakter tych obszarów i zapewnia zharmonizowaną koegzystencję zabudowy i zieleni.

Kluczową zmianą wnioskowaną przez Wnioskodawców jest dopuszczalność realizacji zabudowy niewykomponowanej w główny budynek galerii handlowej. Z obecnego brzmienia Miejscowego Planu i projektu jego zmiany można odnieść wrażenie, iż na terenach przeznaczonych pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m² nie ma możliwości lokalizacji obiektów o powierzchni mniejszej niż 2 000 m². Skutkiem takiej interpretacji byłaby de facto niemożność prawidłowego zagospodarowania terenu, ponieważ wykluczałoby to posadowienie budynków towarzyszących np. restauracji typu fast food lub samodzielnego kina.

Zgodnie z § 17 ust. 1 Miejscowego Planu przeznaczeniem terenów UC są usługi z dopuszczeniem lokalizacji obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², co oznacza, iż lokalizacja ich jest fakultatywną i dopuszczalne jest aby budynki miały mniejszą powierzchnię sprzedaży. Podobnie zasada wielkości powierzchni sprzedaży została ujęta w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie rozumie się obszary te jako obszary dopuszczalnej, a nie przymusowej lokalizacji obiektów powyżej 2000 m² powierzchni sprzedaży. Natomiast sformułowanie przyjęte w § 17a ust. 3 pkt 5 w zw. z ust. 1 powoduje znaczne ograniczenia co do formy zabudowy oraz wyłącza realizację dopuszczalnej, nie podstawowej formy zabudowy. Dopuszczalnymi bowiem są również usługi komercyjne, toteż winny one znajdować się poza funkcją podstawową, ponieważ gdyby miały znajdować się w budynku zgodnym z podstawowym zagospodarowaniem, to dzieliłyby tę podstawową funkcję z nim i nie byłyby dopuszczalną formą zabudowy.

Biorąc pod uwagę powyższą wykładnię celowościową, Wnioskodawcy proponują aby zapisy Miejscowego planu pozwalały również na „lokalizowanie usług komercyjnych również poza wbudowaniem w budynek o funkcji podstawowej jako osobne obiekty”

W związku z faktem, iż dotychczas przeznaczoną część Nieruchomości w Miejscowym Planie jako 2UC projekt zmiany zastępuje jednostką I UCI, toteż celem uniknięcia wątpliwości na gruncie interpretacji stosunku § 17 do 17a w zakresie właśnie obszaru 2UC, Wnioskodawcy wnoszą o wykreślenie z § 17 obszaru 2UC, bowiem wobec zamiany oznaczeń i zmiany poszczególnych cech tego obszaru w ramach dotychczasowego niezmienionego przeznaczenia (obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²), zakres 2UC jest bezprzedmiotowy. Zmiana ta ma jedynie na celu zapewnienie spójności interpretacyjnych zapisów Miejscowego Planu i nie wywołuje żadnych innych skutków prawnych.

Wnioskodawcy wnoszą o obniżenie minimalnej wysokości zabudowy z 8 m do 6 m, co w ocenie Wnioskodawców nie wpłynie negatywnie na ład przestrzenny.

Wnioskodawcy wnoszą o wykreślenie zapisu na temat przeszklenia zabudowy w poziomie parteru od strony ul. Sienkiewicza. Wymóg ten jest nieuzasadniony przy budowie wielkopowierzchniowych obiektów handlowych. Tego rodzaju nakaz mógłby być uzasadniony przy śródmiejskiej formie zabudowy dla budynków usługowych wymagających witryny dla ekspozycji produktów lub usług. Jednakże w przypadku centrów handlowych ekspozycja

poszczególnych sklepów następuje wewnątrz samego obiektu. Nie wyklucza się jednak wykonania przeszklenia, jednak nie od strony ul. Sienkiewicza. Wnioskodawcy w tym miejscu pragną podkreślić iż inne zapisy zapewnić, iż do budowy będą wykorzystywane najwyższej jakości materiały, bowiem w interesie inwestora jest to, by galerię handlową wyróżniał wysoki standard wykonania.

Wnioskodawcy składają ponadto uwagę w zakresie zmiany statusu projektowanej drogi 1 KDWI z wewnętrznej na publiczną klasy dojazdowej. Droga ta zlokalizowana jest przy granicy obszaru 1 UC1 i będzie komunikować ul. Sienkiewicza z ul. Wrzosową. W ocenie Wnioskodawców z racji faktu, iż służyć ma ona celom komunikacji lokalnej, a nie na potrzeby wewnętrzne centrum handlowego, które posiadać będzie własny wewnętrzny układ drogowy, winna być drogą publiczną, by możliwym była nieskrępowana komunikacja publiczna. Cechą drogi publicznej jest bowiem powszechność dostępu, a dostęp do drogi wewnętrznej może być ograniczony. Wnioskodawcy uważają, iż w interesie społecznym jest by rozwijać sieć drogową, co stanowi jedno z zadań gminy w myśl art. 7 ust. 1 pkt 2 ustawy o samorządzie gminnym. W tym przypadku będzie to miało o tyle znaczenie iż wobec planowanej urbanizacji obszaru 1 UC1 koniecznym będzie rozwój sieci drogowej w tym obszarze, a w związku z budową centrum należy zakładać również natężoną urbanizację terenów sąsiednich. Status drogi publicznej nie wyklucza oczywiście sfinansowania budowy drogi przez inwestora centrum handlowego w oparciu o art. 16 ustawy o drogach publicznych.

Podsumowując, Wnioskodawcy wnoszą o wprowadzenie do projektu zmiany Miejscowego Planu powyższe zaproponowane przez nich rozwiązania podyktowane wstępnym rozpoznaniem przez Wnioskodawców uwarunkowań, którym podlegają realizacje galerii handlowych i przygotowaniem kilku koncepcji zagospodarowania terenu. Wnioskodawcy ze swej strony deklarują chęć współpracy z gminą w celu optymalizacji rozwiązań urbanistycznych i infrastrukturalnych w okolicach terenu oznaczonego symbolem 1 UC1 w Miejscowym Planie.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany drogi wewnętrznej 1 KDWI na drogę publiczną. W pozostałej części uwaga została uwzględniona. Nie leży w interesie miasta przeznaczanie w zmianie planu drogi wewnętrznej, służącej głównie obsłudze terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (1 UC1) pod drogę publiczną.

§2.

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 14.02.2018 r. przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenów 1 UC1, 1 KDWI o treści:

„Niniejszym składamy uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego w zakresie zmiany drogi opisanej w tekście oraz na załączniku graficznym oznaczonej działką 1507/35 z istniejącej drogi wewnętrznej na drogę publiczną. Alternatywnie drogi opisanej jako 1KDWI z drogi wewnętrznej na publiczną.

Uzasadnienie

Jako użytkownik wieczysty nieruchomości o numerze ewidencyjnym nr 1507/24, obręb Mokrzyzów, nie zgadzamy się z twierdzeniem iż istnieje możliwość zapewnienia dojazdu

transportem ciężkim do Wytwórni Hydrauliki Okrętowej Sp. z o.o. Zakład Produkcyjny w Tarnobrzegu od strony ul. Wrzosowej. Zgodnie z opinią biegłego, która taką możliwość wyklucza oraz w aspekcie pisma TID-VI.7234.59.2015 z dnia 29.10.2015 r. Prezydenta Miasta Tarnobrzega o którym to fakcie, wspominaliśmy już w naszym piśmie znak WHO/1222/2017 z dnia 28.11.2017 r.

W piśmie z dnia 27.12.2017 r. znak TID-IV.'7230.2. 12.2017 Prezydent Tarnobrzega oświadcza iż:

1. plan zagospodarowania przewiduje w spornym miejscu drogę,
2. obecnie w tym miejscu trwają prace związane z utwardzeniem terenu celem wytyczenia drogi, po wytyczeniu terenu droga zostanie utwardzona odpowiednim materiałem, powyższe działania pozwolą dostosować ul. Wrzosową do przejazdu pojazdów ciężkich.

Zgodnie z art. 2 pkt 14 u.p.z.p. przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp przez drogę wewnętrzną lub ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Z kolei zgodnie z art. 1 ustawy z 21 marca 185 r. o drogach publicznych drogą publiczną jest droga zaliczona do jednej z czterech wymienionych w art. 2 tej ustawy kategorii dróg: krajowych, wojewódzkich, powiatowych lub gminnych. Dostęp do drogi publicznej może być bezpośredni, jeżeli nieruchomość położona jest przy takiej drodze lub pośredni, przez inne nieruchomości, na których albo ustanowiono służebność drogową albo stanowiących drogi wewnętrzne (drogi nie zliczone do żadnej kategorii dróg publicznych).

Obecnie zgodnie z obowiązującym dla terenu miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów z 2012 istnieje prawny dostęp do naszej nieruchomości poprzez ul. Wrzosową, jednak faktyczny dostęp do tej nieruchomości nie istnieje, pomimo zapewnień ze strony urzędu a co potwierdził biegły w swojej opinii biegły sądowy z dnia 04.11.2016 r. i pismo z Urzędu Miasta znak TID-VI.7234.59.2015 z dnia 29.10.2015 r., że ul. Wrzosowa nie spełnia warunków do przejazdu pojazdów ciężkich.

Ze względu na fakt, iż wyłożony projekt planu nie zapewnia nam dostępu poprzez wariant 2b (z którego obecnie korzystamy) wskazany bez biegłego - czyli dojazd do ul. Sienkiewicza poprzez działkę należącą do Dariusza i Iwony Kolek a hipotetycznie możliwa jest zabudowa tego terenu lub lokalizacja na nim parkingu, która uniemożliwi dojazd do ul. Sienkiewicza wnosimy o zapewnienie dojazdu do naszej nieruchomości. Wariant 2b zgodny z przebiegiem działki 1507/35, z którego obecnie korzystamy absolutnie nas zaspokaja. Spełnia wymogi przejazdu pojazdów ciężkich.

Dlatego wnosimy o zmianę statusu tej drogi z wewnętrznej na publiczną.

Alternatywnie gdyby nie było możliwości wariantu wyżej opisanego wskazana w projekcie planu droga wewnętrzna, (którą trzeba od podstaw wybudować) zgodna jest z wariantem 1 b wskazanym przez biegłego w opinii dnia 2017-05-04 oraz zgodna z przepisami, jednakże ustawodawca wskazując, iż dostęp do drogi publicznej może odbywać się przez drogę wewnętrzną, nie wyjaśnił postaw korzystania przez inwestora z nieruchomości stanowiącej drogę wewnętrzną.

Nieruchomość stanowiąca drogę wewnętrzną może stanowić przedmiot własności osoby prywatnej i nie mieć charakteru terenu powszechnie dostępnego dlatego wnosimy o zmianę

statusu drogi IKDW1 na drogę publiczną przystosowana do przejazdu pojazdów ciężkich, ponieważ nie mamy żadnej gwarancji iż ta droga zostanie przez prywatnego inwestora wybudowana.

Możemy zaakceptować zmianę przebiegu naszego dojazdu z obecnego (wariant 2b opinii biegłego) na wariant alternatywny opisany w opinii jako 1b pod warunkiem wcześniejszego wybudowania drogi publicznej według przebiegu wariantu IKDW1 do ul. Wrzosowej, którą przynajmniej do granicy naszej działki wybuduje się z dostosowaniem do przejazdu pojazdów ciężkich (powyżej 30 ton ze względu na produkcję urządzeń sterowych do statków gdzie najcięższy typ waży 42 tony i musi być przewożony specjalistycznym transportem) z wybudowaniem wjazdu na naszą działkę 1507/24.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w zakresie wyznaczenia drogi publicznej na działce nr 1507/35, która podzieli teren oznaczony symbolem 1 UC1 na dwa tereny o nieregularnych kształtach.

Uwaga nieuwzględniona w zakresie zmiany drogi wewnętrznej 1 KDW1 na drogę publiczną, nie leży w interesie miasta przeznaczanie w zmianie planu drogi wewnętrznej, służącej głównie obsłudze terenu rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (1 UC1) pod drogę publiczną.

§3.

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 16.02.2018 r. (data nadania: 14.02.2018 r.) przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenu 1UC1 o treści:

„Niniejszym składam uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów w Tarnobrzegu w zakresie zmiany przeznaczenia tego terenu obejmującego działki o numerach ewidencyjnych nr 1507/3 i 1508/1 (oznaczenia aktualne w roku 1992 - potem działki te podlegały podziałom) gdyż przeznaczenie w powyższym projekcie planu jest niezgodne z decyzją o użytkowaniu wieczystym, na mocy której aktualny użytkownik wieczysty jest rozporządzającym i władającym tym terenem.

Wyjaśniam, że użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości zostało przekazane mocą decyzji Wojewody Tarnobrzieskiego z dnia 31 lipca 1992 r. znak S.III.7224-1/61/91/92 i dotyczyło wtedy działek ewidencyjnych o numerach 1507/3 i 1508/1 (przez ostatnie 25 lat dzielonych wielokrotnie). W decyzji tej jasno wskazano (pkt 6 decyzji), że przekazane nieruchomości mają być wykorzystywane zgodnie z obowiązującymi przepisami, ale również zgodnie z celem określonym w obowiązującym wtedy planie zagospodarowania przestrzennego - cel: tereny przemysłowe.

Zwracam uwagę, iż decyzja ta jest wiążąca dla wszystkich kolejnych użytkowników wieczystych przedmiotowego terenu. Zapis w wyłożonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczny z zapisem W powołanej decyzji.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości. Decyzja o użytkowaniu wieczystym nie jest wiążąca dla organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wskazane w uwadze

przeznaczenie – tereny przemysłowe, jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym to teren IUC1 został określony jako obszar oznaczony symbolem 11UC, tj. obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§4.

Nie uwzględnia się uwagi złożonej w dniu 19.02.2018 r. (data nadania: 09.02.2018 r.) przez wnioskodawcę [...]*, dotyczącej terenu IUC1 o treści:

„Niniejszym składam uwagę do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów w Tarnobrzegu w zakresie zmiany przeznaczenia tego terenu obejmującego działki o numerach ewidencyjnych nr 1507/3 i 1508/1 (oznaczenia aktualne w roku 1992 - potem działki te podlegały podziałom) gdyż przeznaczenie w powyższym projekcie planu jest niezgodne z decyzją o użytkowaniu wieczystym, na mocy której aktualny użytkownik wieczysty jest rozporządzającym i władającym tym terenem.

Wyjaśniam, że użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości zostało przekazane mocą decyzji Wojewody Tarnobrzieskiego z dnia 31 lipca 1992 r. znak S.IH.7224-1 /61 /91 /92 i dotyczyło wtedy działek ewidencyjnych o numerach 1507/3 i 1508/1 (przez ostatnie 25 lat dzielonych wielokrotnie). W decyzji tej jasno wskazano (pkt 6 decyzji), że przekazane nieruchomości mają być wykorzystywane zgodnie z obowiązującymi przepisami, ale również zgodnie z celem określonym w obowiązującym wtedy planie zagospodarowania przestrzennego - cel: tereny przemysłowe.

Zwracam uwagę, iż decyzja ta jest wiążąca dla wszystkich kolejnych użytkowników wieczystych przedmiotowego terenu. Zapis w wyłożonym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest sprzeczny z zapisem w powołanej decyzji.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nieuwzględniona w całości. Decyzja o użytkowaniu wieczystym nie jest wiążąca dla organu sporządzającego miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wskazane w uwadze przeznaczenie – tereny przemysłowe, jest niezgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, w którym to teren IUC1 został określony jako obszar oznaczony symbolem 1UC, tj. obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

* *Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie art. 1 i 6 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 922, z późn. zm.)*

UZASADNIENIE

Przedmiotowa uchwała wypełnia dyspozycję wynikającą z uchwały nr XI/104/2015 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzeszów w Tarnobrzegu.

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 miasta. Na przedmiotowym obszarze obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzeszów w Tarnobrzegu, przyjęty uchwałą nr XXV/350/2012 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 kwietnia 2012 r. Przedmiotowa uchwała stanowi pierwszą zmianę ww. miejscowego planu.

Przedmiotem regulacji niniejszej zmiany planu jest wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, granic strefy ochrony ekologicznej zabytków układu pałacowo-parkowego oraz przeznaczeń terenów w granicach objętych zmianą planu. Zmianami zostały objęte dwa obszary położone przy ul. Henryka Sienkiewicza oraz przy ul. Zamkowej. Dla obszaru położonego przy ul. H. Sienkiewicza zmiana planu zakłada przeznaczenie terenu pod rozmieszczenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² (UC1) oraz pod tereny dróg wewnętrznych (KDW1), jak również fragment terenu drogi publicznej klasy głównej (KDG1), stanowiący poszerzenie drogi wojewódzkiej, przylegającej do terenu. Dla obszaru położonego przy ul. Zamkowej zmiana planu przewiduje przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową (U1) oraz w części pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej (KDZ1).

Zmiany konieczne były do wprowadzenia również na rysunku planu, wprowadzone załącznikami nr 1 i 2 do niniejszej uchwały. Lokalizacje zmienianych obszarów wskazano na załączniku nr 3, który został sporządzony na kopii fragmentu rysunku planu uchwalonego uchwałą nr XXV/350/2012 Rady Miasta Tarnobrzega z dnia 26 kwietnia 2012 r.

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 zmiana planu nie narusza ustaleń zawartych w Studium.

Projekt zmiany planu opracowywany jest zgodnie z procedurą Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.).

W trakcie przygotowywania projektu zmiany planu miejscowego zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje oraz ogłoszono w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicy urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt zmiany planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

Zapis dotyczący zastosowania rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne przyszłe oddziaływanie przedsięwzięć na terenach U1, UC1 wyłącznie do granic tych terenów został wpisany zgodnie z warunkiem wskazanym przez Podkarpackiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego w opinii z dnia 23.11.2017 r. nr SNZ.9020.11.255.2017.JM.

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 2017 r., poz. 1405 ze zm.) przeprowadzono procedurę dotyczącą strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

W trakcie sporządzania zmiany planu, została ona poddana ocenie publicznej poprzez wyłożenie do publicznego wglądu oraz przeprowadzenie dyskusji publicznej. Wyłożenie miało miejsce w terminie od 27.03.2017 r. do 26.04.2017 r. a dyskusja nad przyjętymi rozwiązaniami odbyła się w dniu 21.04.2017 r. W wyznaczonym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Drugie wyłożenie do publicznego wglądu miało miejsce w terminie od 25.08.2017 r. do 24.09.2017 r. a dyskusja publiczna odbyła się w dniu 12.09.2017 r. Do ponownie wyłożonego projektu w terminie wpłynęła jedna uwaga, która została w części uwzględniona. Ze względu na zakres wprowadzonych zmian ponownie zostały uzgodnienia i opinie, jak również wyłożono ponownie projekt do publicznego wglądu w dniach od

29.12.2017 r. do 30.01.2018 r. a dyskusja publiczna odbyła się w dniu 16.01.2018 r. Do ponownie wyłożonego projektu w terminie wpłynęły 3 uwagi.

Projekt zmiany 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 2017 r., poz. 519 ze zm.).

W toku opracowywania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu nie uzyskiwano zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów, ze względu na brak takiej potrzeby.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy:

- wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W zakresie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury ustalenia zmiany planu określają parametry kształtowania zabudowy w dostosowaniu do istniejącej zabudowy w otoczeniu. Zmiana wskaźników urbanistycznych oraz parametrów dotyczących zabudowy została dostosowana do lokalnych walorów architektonicznych i krajobrazowych, przy uwzględnieniu istniejącej w otoczeniu zabudowy, jak również planowanej funkcji.

- walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zagospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Powyższe zagadnienie zostało uregulowane również ustaleniami szczegółowymi w zakresie proponowanych parametrów zabudowy. Nie uwzględniono szczególnych regulacji ochrony krajobrazu wynikających z audytów krajobrazowych, gdyż tego typu audyty dla województwa podkarpackiego nie zostały dotychczas sporządzone. Obszar planu nie jest położony w granicach form ochrony przyrody w myśl przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody. Projekt zmiany 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. Na terenie objętym zmianą planu w studium wyznaczono obszary przestrzeni publicznych w tym przypadku drogi publiczne, w związku z czym w zmianie planu zostały zawarte stosowne zapisy dla dróg publicznych.

- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zmiana planu uwzględnia strefę ochrony ekologicznej zabytkowego układu pałacowo-parkowego. W obszarze objętym ustaleniami zmiany planu nie stwierdzono występowania dóbr kultury współczesnej.

- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Zapisy dotyczące wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, zostały uwzględnione poprzez ustalenie linii zabudowy od strony dróg publicznych, wewnętrznych oraz od terenów ogrodów działkowych. Ze względu na brak przedmiotu regulacji na obszarze zmiany planu nie określono granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów. Zmianą planu wprowadzono zapisy w zakresie wyznaczania miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową uwzględniając potrzeby osób niepełnosprawnych. Zapisy dotyczące dostępności terenów zabudowach do układu komunikacyjnego zostały zmienione przedmiotową uchwałą. Zapisy te zapewniają dojazd do wszystkich nieruchomości w granicach zmiany planu.

- walory ekonomiczne przestrzeni

Zapisy zawarte w zmienianym planie częściowo ograniczały wykorzystanie w pełni walorów ekonomicznych przestrzeni, co umożliwiła przedmiotowa zmiana planu poprzez zmiany przeznaczeń terenów oraz zmiany w układzie komunikacyjnym. Dla terenów objętych zmianą planu ustalono wskaźniki i parametry dotyczące zabudowy zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium.

- prawo własności

W procesie przygotowywania zmiany planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez trzykrotne wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie których uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego nie występują tereny, dla których należało zapisać zakazy i nakazy w zakresie obronności państwa.

- potrzeby interesu publicznego

Potrzeba interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona w zakresie poszerzenia dróg publicznych przylegających do obszarów objętych zmianą (poszerzenia takie były już wskazane w pierwotnej wersji planu), a przyjęte w zmianie planu ustalenia pozwalają na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, w szczególności w zakresie dotyczącym budowy dróg i infrastruktury, należących do zadań własnych gminy. W celu umożliwienia lepszej obsługi terenu położonego przy ul. Sienkiewicza wprowadzona została droga wewnętrzna KDW1. Waga interesu publicznego została przeanalizowana i uwzględniona. Zakres wprowadzonych zmian do obowiązującego planu pozwala na optymalizację skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Teren jest uzbrojony w infrastrukturę techniczną.

- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt zmiany planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji.

- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Udział społeczeństwa w pracach nad zmianą miejscowego planu 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 wносить uwagi dotyczące projektu zmiany 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.

- zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Dokumentacja prac planistycznych pozostaje dostępna do wglądu w celu zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

- potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Na terenie objętym zmianą w zakresie zapewnienia wody do celów zaopatrzenia ludności uwzględniono potrzebę w oparciu o istniejące i projektowane uzbrojenie terenu. Teren jest uzbrojony w wodę.

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 zmiany planu w procedurze planistycznej licznych wniosków i uwag. Zmiana miejscowego planu uwzględnia również analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu terenu pod poszerzenia dróg publicznych dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu oraz dodatkowym wpływem do budżetu ze zwiększonych podatków.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy:

W ustaleniach projektu zmiany planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Zmiana miejscowego planu obejmuje tereny w całości położone wśród zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, przy istniejących drogach publicznych. Zmiana planu zakłada zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego dróg publicznych - zmiana planu obejmuje częściowo drogi klasy głównej i zbiorczej - jak również uzupełniono ten układ o drogę wewnętrzną w celu zapewnienia obsługi

komunikacyjnej na całym terenie zmiany planu. W treści uchwały dla obszaru zmiany planu wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych. Ponadto zapisy zmiany planu zostały uzupełniono o zapisy dotyczące miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową. Zmiana planu uwzględnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wytyczenie dróg publicznych i wewnętrznych, 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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów w Tarnobrzegu, Rada Miasta Tarnobrzega dokonała analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium po jego zmianie. 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 zmieniany niniejszą uchwałą plan jest aktualny na dzień sporządzenia oceny. Dnia 8 maja 2015 r. na zlecenie Prezydenta Miasta Tarnobrzega została sporządzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów w Tarnobrzegu, która wykazała konieczność zmiany miejscowego planu w niezbędnym zakresie. Dla obszaru planu miały zastosowanie opisane na stronie 27 studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, szczególnie warunki zainwestowania w tym uznania za zgodne ze studium dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania.

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet miasta przeprowadzono w toku sporządzania prognozy skutków finansowych uchwalenia zmiany planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Ze względu na to, iż zmiana planu nie wprowadza żadnych nowych inwestycji będących zadaniem własnym gminy, w tym zakresie nie przewiduje się wydatków związanych z budową i poszerzeniem dróg i ulic oraz wydatków związanych z budową uzbrojenia technicznego, innych, niż wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ustalenia zmiany planu stwarzają natomiast możliwość pojawienia się nowych wpływów do budżetu poprzez wzrost podatków od powierzchni użytkowej ze względu na zwiększenie wskaźników zabudowy, wobec powyższego odstępuje się od uchwalenia załącznika do przedmiotowej uchwały, w zakresie rozstrzygnięcia sposobu realizacji zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, jako bezzasadnego. Podsumowując należy stwierdzić, iż zmiana miejscowego planu przedkładana do uchwalenia, jest zgodna 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, Rada Miasta Tarnobrzega uznała podjęcie przedmiotowej uchwały w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego osiedla Mokrzychów w Tarnobrzegu za zasadne.