

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu planu

Na podstawie art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) Rada Miejska w Dąbrowie Tarnowskiej po zapoznaniu się z nieuwzględnionymi uwagami, wniesionymi podczas wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu miejscowego rozstrzyga w następujący sposób:

§ 1.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 13.03.2020 r. przez [...] dla działki nr 387, obręb Ruda, o treści:

„W związku z przystąpieniem do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Tarnowska w rejonie ulic Sucharskiego, Warszawskiej, Ogrodowej i Grunwaldzkiej niniejszym wnosimy o objęcie zmianą planu poza ulicą Ogrodową.

Wnioskujemy zmianę w zakresie przedłużenia projektowanej drogi 2KD-D poza ulicę Ogrodową, gdzie również w tym pasie są zaprojektowane tereny budowlane, w drugim i trzecim pasie zabudowy od ulicy Warszawskiej, gdzie właściciele nie mają komunikacji do tych działek.

Koszty przedłużenia drogi /poza ulicę Ogrodową/ można pokryć z likwidacji na wniosek mieszkańców wcześniej projektowanej drogi 11KDD.

Jesteśmy właścicielami nieruchomości urządzonej z działki 387 położonej w Dąbrowie Tarn. obręb Ruda obj. księgą wieczystą TRID /00019403/2.

Uprzejmie prosimy o uwzględnienie naszych wniosków z uwagi na fakt, że istniejący plan budzi duże zastrzeżenia i kontrowersje, jest w większości społecznie krytykowany oraz nieekonomiczny, ponieważ jest zaprojektowana część drogi, która i tak w przyszłości musi być przedłużone co wymagać będzie przeprowadzenia kolejnej procedury i zmiany MPZP.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa. Działka nr 387, obręb Ruda zlokalizowana jest poza obszarem objętym planem. Również przedłużenie drogi 2KD-D poza ul. Ogrodową wykracza poza obszar objęty planem. Granice obszaru objętego planem zostały ustalone po przeprowadzeniu analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp. Zmiana granic przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaga nowej uchwały Rady o przystąpieniu do sporządzania takiego planu. Obecnie procedowany dokument dotyczy zmian w obowiązującym miejscowym planie i zawiera się w jego granicach. Brak możliwości powiększenia granic.

§ 2.

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 17.03.2020 r. przez [...] dla działek nr 542/9, 541/3, obręb Ruda, o treści:

„Działając imieniem Anny [...], Aleksandry [...]*, Jolanty [...]* (których pełnomocnictwa przedkładam w załączeniu) współwłaścicielek działek położonych w Dąbrowie Tarnowskiej obręb Ruda, oznaczonych numerami 542/9, 542/10, 541/3 i 541/4 stosowanie do obwieszczenia*

o wyłożeniu do publicznego wglądu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Tarnowska w rejonie ulic Sucharskiego, Warszawskiej, Ogrodowej i Grunwaldzkiej znak PPIA.6721.1.2018 składam uwagi do projektu planu miejscowego.

Wnoszę o:

- zmianę przeznaczenia działek nr 541/3 oraz 542/9 z dotychczasowego przeznaczenia nieruchomości z terenów zieleni parkowej i dopuszczenie na tym terenie w całości zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi.

Uzasadnienie

Anna [...]*, Aleksandra [...]*, Jolanta [...]* oraz Monika [...]* są

współwłaścicielkami nieruchomości położonych w Dąbrowie Tarnowskiej, obręb Ruda, o nr 542/9, 542/10 dla których Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta nr TR1D/00051652/8 oraz działek o nr 541/3, 541 /4, dla których Sąd Rejonowy w Dąbrowie Tarnowskiej, IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczysta nr TR1D/00023711/5.

Moje mocodawczynie nabyły wyżej wskazane nieruchomości w drodze dziedziczenia po swoich rodzicach Tadeuszu i Krystynie [...]*. Podkreślić należy w tym miejscu, że Krystyna [...]* w czasie prac nad obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zwanego dalej studium sprzeciwiała się zakwalifikowaniu działek nr 541/3 oraz 542/9 jako tereny zieleni parkowej. W tym celu składała pisma i zgłaszała uwagi do projektu. Jej stanowisko zostało jednak w całości nieuwzględnione.

Warto także podkreślić, że zaraz po uchwaleniu studium powierzchnia terenów przeznaczona w nim na tereny zielni parkowej była większa niż jest obecnie. Część działek oznaczonych jako ZU zmieniła swoje przeznaczenie na tereny zabudowy mieszkaniowej.

Mając na uwadze równe traktowanie stron oraz równość wszystkich obywateli wobec prawa zasadnym jest uwzględnienie uwag moich Mocodawczyń, tym bardziej, że działki nr 541/3 oraz 542/9 otoczone są terenami przeznaczonymi na cele budowlane. Zmiana charakteru tych działek byłaby działaniem racjonalnym i wprowadzającym ład przestrzenny.

Panie Anna [...]*, Aleksandra [...]*, Jolanta [...]* oraz Monika [...]* dokonały już pewnych ustępstw na korzyść Gminy w zakresie wyrażenia zgody na przeniesienie własności przysługujących im udziałów w prawie własności działki 540/15 na rzecz Gminy, co dodatkowo przemawia za uwzględnieniem ich stanowiska.

Wskazać także należy, że najbardziej racjonalnym rozwiązaniem jest zmiana przeznaczenia całych działek nr 541/3 oraz 542/9 na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej z usługami wbudowanymi. Zmiana charakteru jedynie częściowo tych nieruchomości może bowiem doprowadzić do sytuacji, w której właściciele nieruchomości nadal nie będą mogli w pełni korzystać ze swoich spraw, a to ze względu na restrykcje przewidziane w prawie budowlanym.

Moje Mocodawczynie wnosiły już pisma w przedmiocie zmiany projektu mpzp, dlatego też ponawiam wszystkie argumenty, które zostały już podniesione w sprawie, przemawiające za uwzględnieniem niniejszych uwag.

Mając na uwadze powyższe wnoszę jak we wstępie.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona dla części oznaczonej w Studium jako ZU – obszar adaptacji i rozwoju zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz zieleni cmentarnej, na którym to terenie Studium określa użytkowanie podstawowe: parki, skwery i zieleńce wydzielone, tereny urządzeń sportowych i urządzeń rekreacyjnych z towarzyszącą zielenią, ogrody działkowe, cmentarze. Studium dopuszcza na terenach parków: szkółki i zaplecza związane z konserwacją zieleni, obiekty kultury o charakterze otwartym, niewielkie urządzenia z zakresu handlu i gastronomii a na terenach urządzeń sportu i rekreacji: urządzenia z zakresu handlu i gastronomii oraz campingi i miejsca parkingowe. Brak dopuszczenia na obszarze wyznaczonym w Studium jako ZU zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowej z usługami wbudowanymi. Wnioskowane przeznaczenia są niezgodne z obowiązującym studium. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przyjąć, że ustalenia studium są w tym znaczeniu wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, że plany te nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (por. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, W. 2016, art. 9 Nb 3), wobec powyższego złożona uwaga nie może zostać uwzględniona.

§ 3.

Nie uwzględnia się w części uwagi złożonej w dniu 17.03.2020 r. przez [...] dla działek nr 542/3, 542/4, 542/11, obręb Ruda, 542/5, 542/7, 542/9, 541/3, obręb Ruda, o treści:

„My niżej podpisani, właściciele nieruchomości położonych w Dąbrowie Tarnowskiej, obrębie Ruda, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych 542/3, 542/4 i współwłaściciele działki 542/11, W odpowiedzi na informację Burmistrza Dąbrowy Tarnowskiej zamieszczona na stronie internetowej Urzędu Miejskiego dnia 23 lutego 2018 roku, o zamiarze przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sucharskiego, Warszawskiej, Ogrodowej i Grunwaldzkiej, wprowadzonego uchwałą nr XXIX/267/09 Rady Miejskiej w Dąbrowie Tarnowskiej z dnia 29 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2009 r. Nr 644, poz. 4852; z późn. zm.) (dalej „MPZP”), w związku z wystawionym projektem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do konsultacji, podtrzymujemy dotychczasowe nasze wnioski zawarte m. in. w naszym piśmie z dnia 09 września 2019 roku, które nie zostały uwzględnione w przedłożonym projekcie zmian „MPZP” i proponujemy następujące zmiany W obowiązującym MPZP:

1) *proponujemy, aby projektowana droga dojazdowa oznaczona w MPZP symbolem 2.KD-D została wyznaczona wzdłuż granic naszych działek, aby po drugiej stronie projektowanej trasy nie pozostały małe skrawki, kawałki działek, które byłyby gospodarczo i funkcjonalnie nie związane z działkami, od których zostały „odcięte” ,*

2) *popieramy wnioski właścicieli działek nr 542/5, 542/7, 542/9, 541/3 w zakresie likwidacji terenów zieleni urządzonej i usług sportu (3ZP/US), a następnie wprowadzenie zapisów umożliwiających zabudowę mieszkaniową jednorodziną (jak na terenach sąsiadujących). Teren w/w działek został już mocno ograniczony na rzecz projektowanej drogi 2.KD-D. Ograniczenia w posadowieniu budynków mieszkalnych o parametrach nie nadających się pogodzić z posadowionymi na nieruchomości instalacjami czy też innymi urządzeniami, będą wynikać z przepisów szczególnych bez konieczności całkowitego wyłączenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.*

Pragnę ponownie zwrócić uwagę, że właściciel sieci energetycznej średniego napięcia usunął jedną z sieci średniego napięcia przebiegającą nad w/w nieruchomościami oraz wdrożył procedurę likwidacji pozostałych sieci napowietrznych, przebiegających nad W/w działkami. Co istotne, budynek mieszkalny, wybudowany w ubiegłym roku na dz. nr 542/6 jest zasilany siecią podziemną (kablową), bezpośrednio ze stacji transformatorowej zlokalizowanej w pobliżu, co jednoznacznie

potwierdza zamierzenia właściciela sieci co do zaniechania z wykorzystywania w/w sieci napowietrznej;

3) popieramy wnioski właścicieli działek nr 542/5, 542/7, 542/9, 541/3, aby tereny zieleni urządzonej i usług sportu (3ZP/US), projektowaną na działkach 542/5, 542/7, 542/9, 541/3 przenieść całkowicie na drugą stronę projektowanej drogi 2.KD-D, gdzie są również zaprojektowane tereny zieleni urządzonej i usług sportu (3ZP/US) i wówczas stanowiłyby to funkcjonalną całość, nadto proponujemy, aby między innymi na kawałkach części prywatnych działek pozostałych po wydzieleniu projektowanej drogi 2.KD-D - gdy w całości nie będzie mogła przebiegać granicami działek - urządzić teren zieleni urządzonej i usług sportu (3ZP/US), po drugiej stronie projektowanej drogi, gdyż dla właścicieli będą wówczas gospodarczo nie przydatne. Odcięte działki po drugiej strony drogi 2.KD-D pozostaną zrosnięte chwastami i chaszczami. Jaki jest sens wyznaczania na dwóch, trzech działkach prywatnych, wśród wyżej zaprojektowanych jednorodzinnych domów, projektować teren tereny zieleni urządzonej i usług sportu (3ZP/US). Każdy właściciel po wybudowaniu domu jednorodzinnego również urządzi zielenią ozdobną lub sad.

4) popieramy wnioski właścicieli działek nr 542/5, 542/7, 542/9, 541/3, w zakresie propozycji - jeżeli jest to konieczne - zmiany uchwały dot. Studium. Studium stanowi zarys, a w przypadku zapisu, który kłóci się z ładem przestrzennym, gdyż ciąg zaprojektowanych terenów zieleni urządzonej i usług sportu (3ZP/US) nie stanowi zwartego terenu tylko jest przecięty szeroką drogą 2.KD-D, oraz narusza interesy strony, gdyż projekt przewiduje skośny podział działki 542/7 całą jej długością i część dz. 542/5,

5) popieramy wnioski właścicieli działek nr 542/5, 542/7, 542/9, 541/3, w zakresie zmiany przedmiotowego planu /obecnie w przygotowaniu/ na terenie działek nr 542/5 i 542/7 oraz na działkach sąsiednich 542/9 i 541/3 o zapis 5.MN zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tak jak na działkach pozostałych na tym zwartym terenie.

Nadto podkreślamy, że minęło już 10 lat od uchwalenia planu blokującego przedmiotowe tereny, na tereny zieleni urządzonej i usług sportu (3ZP/US).

W przypadku nie uwzględnienia naszych próśb, wniosków i sprzeciwów po zakończeniu zmian do planu, będziemy podejmować dalsze przysługujące środki prawne związane z przedmiotowymi zmianami do „MPZP”.

Pozostajemy do dyspozycji organu w razie konieczności poczynienia uzgodnień co do zastosowania optymalnych rozwiązań w zakresie projektowania przestrzennego dotyczącego naszych nieruchomości.

Prosimy o uwzględnienie powyższych propozycji w postępowaniu dotyczącym zmiany obowiązującego MPZP.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona w zakresie zmiany przebiegu drogi 2KD-D. Projektowana droga 2KD-D zawiera fragment istniejącego przebiegu tej drogi, w części południowej oraz została wyznaczona po śladzie drogi 06.KDL ustalonej w obowiązującym planie miejscowym (uchwała nr XXIX/267/09 Rady Miejskiej w Dąbrowie Tarnowskiej z dnia 29 września 2009 r.). Projektowana droga 2KD-D zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną przylegających do niej terenów przeznaczonych pod zabudowę i została wyznaczona w najbardziej optymalnym sposób.

Uwaga nie uwzględniona dla części oznaczonej w Studium jako ZU – obszar adaptacji i rozwoju zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz zieleni cmentarnej, na którym to terenie Studium określa użytkowanie podstawowe: parki, skwery i zieleńce wydzielone, tereny urządzeń sportowych i urządzeń rekreacyjnych z towarzyszącą zielenią, ogrody działkowe, cmentarze. Studium dopuszcza na terenach parków: szkółki i zaplecza związane z konserwacją zieleni, obiekty kultury o charakterze otwartym, niewielkie urządzenia z zakresu handlu i gastronomii a na terenach

urządzeń sportu i rekreacji: urządzenia z zakresu handlu i gastronomii oraz campingi i miejsca parkingowe. Brak dopuszczenia na obszarze wyznaczonym w Studium jako ZU zabudowy mieszkaniowej. Wnioskowane przeznaczenia są niezgodne z obowiązującym studium. Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przyjąć, że ustalenia studium są w tym znaczeniu wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, że plany te nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (por. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, W. 2016, art. 9 Nb 3), wobec powyższego złożona uwaga nie może zostać uwzględniona.

Odnośnie linii energetycznej, zostały one wrysowane zgodnie ze stanem istniejącym na dzień sporządzenia planu miejscowego. Plan miejscowy nie przewiduje dodatkowych ograniczeń w realizacji zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych, niż wynikające z ogólnie obowiązujących przepisów.

§ 4.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 03.09.2020 r. przez [...] dla terenu 4MN/U, o treści:

„Na podstawie art. 18 ust. 1 ustawy z dn. 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zgłaszamy niniejszym uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Kwestionujemy § 22 planu - w zakresie przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 4MN/U jako teren zabudowy mieszkalno-usługowej i wnosimy o zmianę przeznaczenia na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Sprzeciwiamy się dopuszczeniu w zakresie kształtowania zabudowy sytuowania budynku ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną. Kwestionujemy Prognozę Oddziaływania Na Środowisko ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - w zakresie oddziaływania na ludzi określonego w pkt. 4 prognozy.

Uzasadnienie

Przeznaczenie wymienionych w uwagach terenów pod zabudowę mieszkalno-usługową może znacząco negatywnie wpłynąć na nasze środowisko życia. Domy w których mieszkamy położone są bardzo blisko granicy - w odległości 4 metrów. W takiej dokładnie odległości od granicy, na poziomie gruntu, znajdują się mieszkalne części dachowe, zaś na poddaszu sypialnie, w tym dzieci i niemowląt. Możliwość wybudowania budynku ścianą bezpośrednio przy granicy w sposób ewidentny narazi nas na obniżenie komfortu życia. W związku z umożliwieniem bliskiej zabudowy usługowej obawiamy się oddziaływania na nas emisji, takich jak na przykład hałas, cień, zapach śmieci. Według przytoczonej prognozy oddziaływania na środowisko w zakresie oddziaływania na ludzi stwierdzono, iż „dopuszczone w planie kategorie przeznaczenia i funkcji terenów wykluczają możliwość realizacji nowych inwestycji i obiektów mogących w sposób jednoznacznie negatywny wpłynąć na środowisko życia i zdrowie mieszkańców. Jakość środowiska nie powinna ulec niekorzystnym przekształceniom o charakterze znaczącym. Na jakość życia mieszkańców w pewnym stopniu mogą mieć wpływ (...) emisje zanieczyszczeń do atmosfery z obiektów usługowych. (...)”. W naszym przypadku, ze względu na bliskość domów, okien i tarasów do granicy działki, nie zgadzamy się z powyższą prognozą i uważamy, że tak mała odległość nowych inwestycji i obiektów w sposób jednoznacznie negatywny może wpłynąć na nasze środowisko życia i zdrowie.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona ze względu na położenie terenu w bezpośrednim sąsiedztwie innych terenów usługowych i mieszkaniowo-usługowych, z punktu widzenia planistycznego teren jest predysponowany do lokalizacji takiej funkcji. Przeznaczenie MN/U wynika ze złożonych

w procedurze wniosków osób fizycznych. Ponadto na terenie zlokalizowane są obecnie budynki usługowe. W §11 uchwały wskazane zostały regulacje dotyczące ochrony środowiska dla tego terenu, ponadto zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami, każda nowa inwestycja musi być zgodna z przepisami między innymi w zakresie hałasu, zacieniania, oddziaływania na nieruchomości sąsiednie a zgodność taka jest sprawdzana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie wydawania pozwolenia na budowę dla danej inwestycji.

W zakresie kwestionowanego zapisu dotyczącego dopuszczenia sytuowania budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy z działką budowlaną, ustalenia takie jest niezbędne ze względu na wielkość działek oraz charakter zabudowy w sąsiedztwie. W sąsiedztwie występują budynki z zabudowie bliźniaczej a brak takiego zapisu skutkuje niemożliwością lokalizacja takiej zabudowy.

Prognoza oddziaływania na środowisko została pozytywnie zaopiniowana przez RDOŚ i PPIS i spełnia wymogi zawarte w przepisach prawa.

§ 5.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 14.09.2020 r. przez [...] dla działek nr 480/2, 480/3, 480/1, 518/1, 518/2, obręb Ruda, o treści:

„Jesteśmy właścicielami działki 480/2 położonej przy ulicy Warszawskiej w Dąbrowie Tarnowskiej, obręb Ruda, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny. Nabywając działkę kilka lat temu, kierowaliśmy się przede wszystkim tym, na jakim terenie znajduje się działka i jakie będzie jej sąsiedztwo, dlatego też zdecydowaliśmy się na zakup tej działki i wybudowaliśmy na niej dom. Działka ta objęta jest bowiem miejscowym planem przestrzennego zagospodarowania z oznaczeniem jako 73 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, co jednoznacznie było z tym, że tereny te nigdy nie będą w żaden sposób uciążliwe bo obowiązuje tam wyłącznie zabudowa jednorodzinna.

Zarówno nasza działka, jak i działki sąsiednie, gdzie planowana jest zmiana sposobu przeznaczenia na 3MN/U tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, zabudowane są już budynkami mieszkalnymi, za wyjątkiem jednej działki niezabudowanej zlokalizowanej centralnie pomiędzy domami, dlatego też nie wyrażamy zgody i sprzeciwiamy się zmianom w projekcie planu na działkach nr: 480/2, 480/3, 480/1, 518/1, 518/2, który został przedstawiony w dniu 03.09.2020r w siedzibie Urzędu Miejskiego w Dąbrowie Tarnowskiej, ponieważ zmiana obecnego sposobu użytkowania działek: 73 MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na sposób użytkowania 3MN/U tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, przyczyni się do tego, że w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych będzie mogła powstać zabudowa mieszkaniowo-usługowa która może przyczynić się do zakłócenia obecnego spokoju, spowoduje hałas i zaburzy normalne życie mieszkańców.

Problemy będzie również dojazd do naszej działki jak i działek sąsiednich, odbywający się drogą wewnętrzną nr 478, który w przypadku powstania zabudowy mieszkaniowo-usługowej, spowoduje znaczne utrudnienia, aby dojechać do własnych domów. Zbyt wąska droga wewnętrzna, która na żadnym odcinku nie osiąga szerokości 4,5m (a w niektórych miejscach ma szerokość nawet poniżej 4m), wąski wjazd na tą drogę z drogi publicznej - ulicy Warszawskiej (który ma szerokość zaledwie 4m), przy wzmożonym ruchu w przypadku jakiegokolwiek działalności, znacznie skomplikuje dojazd zarówno do naszej działki jak i do działek sąsiednich, utrudni wjazd i poruszanie się po niej, gdyż przy obecnych parametrach drogi, mijanie się dwóch samochodów osobowych będzie problemem, a co dopiero w przypadku jazdy samochodów dostawczych, co spowoduje brak możliwości swobodnej i bezpiecznej komunikacji.

Droga wewnętrzna dojazdowa nr 478 do naszego domu nie jest ujęta w projekcie nowego planu w żaden sposób, a inwestor który będzie chciał stworzyć nową zabudowę o charakterze mieszkaniowo- usługowym na działce 480/3, będzie właśnie tą drogą dojeżdżał do swojej działalności, ponieważ nie otrzyma zgody na bezpośredni wjazd z drogi krajowej od Generalnej

Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad, na działkę 480/3 z uwagi iż, działka ta posiada już dostęp do drogi krajowej, z drogi wewnętrznej nr 478.

Szanowny Panie Burmistrzu, w związku z przedstawionymi argumentami, sprzeciwiamy się zmianom w sposobie użytkowania naszej działki 480/2 i działek w bezpośrednim sąsiedztwie, 480/3, 480/1, 518/1, 518/2 i wnosimy, aby tereny te pozostały przy obecnym oznaczeniu miejscowego planu przestrzennego zagospodarowania to jest MN Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie zgadzamy się z przedstawionym projektem zmian i prosimy o pozytywne rozpatrzenie naszego wniosku.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona. Z punktu widzenia planistycznego teren jest predysponowany do lokalizacji takiej funkcji. W §11 uchwały wskazane zostały regulacje dotyczące ochrony środowiska dla tego terenu. Przeznaczenie MN/U wynika ze złożonych w procedurze wniosków osób fizycznych, ponadto zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami, każda nowa inwestycja musi być zgodna z przepisami między innymi w zakresie hałasu, zacieniania, oddziaływania na nieruchomości sąsiednie a zgodność taka jest sprawdzana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie wydawania pozwolenia na budowę dla danej inwestycji.

§ 6.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 15.09.2020 r. przez [...] dla działek nr 480/3, 480/1, 518/1, 518/2, obręb Ruda, o treści:

„W związku z wyłożonym do publicznego wglądu planem zagospodarowania przestrzennego w/wymienionego terenu, chcę zwrócić uwagę na następujące fakty:

- jestem właścicielką działki nr. 470 i położonego na niej domu nr 11D. Po prawej stronie domu, tuż za siatką ogrodzeniową jest hodowla psów i częściowo czynna stolarnia należąca do P. Zycha. W dalszej części, na granicy z moją działką mieści się warsztat samochodowy P. Kaczoły. Zatem, jeśli jeszcze z drugiej strony domu działki nr. 480/3, 480/1, 518/1, 518/2 utrzymają status działek usługowo-mieszkaniowych – wg dochodzących sygnałów np. usługa na działce 48/3 ma mieć związek z materiałami budowlanymi – to my mieszkający w otoczeniu usług ze wszystkich stron, w dodatku uciążliwych, nie będziemy mieli warunków do normalnego życia; zwłaszcza moi dwaj niepełnosprawni synowie, którym bardzo potrzebny jest spokój. Już teraz uciążliwe sąsiedztwo z jednej strony, bardzo niekorzystnie wpływa na ich stan psychiczny. - drugą sprawą godną zwrócenia uwagi jest droga nr 478. Jest zbyt wąska, aby wymińczyły się dwa samochody osobowe, więc jak w przypadku jakiegokolwiek działalności usługowej i w związku z tym wzmocnionym ruchem np. samochodów dostawczych, będzie wyglądać dojazd do działek i w ogóle komunikacja na tej drodze. Kogo zainteresują działki budowlane z utrudnionym dojazdem i uciążliwymi usługami. W związku z przedstawionymi powyżej uwagami zwracam się z prośbą o zaniechanie wprowadzania zmian w sposobie użytkowania działek, aby nie dokładać nam uciążliwości usługowych.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona. Z punktu widzenia planistycznego teren jest predysponowany do lokalizacji takiej funkcji. W §11 uchwały wskazane zostały regulacje dotyczące ochrony środowiska dla tego terenu. Przeznaczenie MN/U wynika ze złożonych w procedurze wniosków osób fizycznych, ponadto zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami, każda nowa inwestycja musi być zgodna z przepisami między innymi w zakresie hałasu, zacieniania, oddziaływania na nieruchomości sąsiednie a zgodność taka jest sprawdzana przez organ administracji architektoniczno-budowlanej na etapie wydawania pozwolenia na budowę dla danej inwestycji.

§ 7.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 17.09.2020 r. przez [...] dla terenu 5KDW, o treści:

„My niżej podpisani, właściciele działek o numerach ewidencyjnych 542/6 i 542/8 położonych w Dąbrowie Tarnowskiej, obręb Ruda, w nawiązaniu do obwieszczenia Burmistrza Dąbrowy Tarnowskiej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Tarnowska w rejonie ulic Sucharskiego, Warszawskiej, Ogrodowej i Grunwaldzkiej (dalej „MPZP”), wnosimy następujące uwagi do projektu zmiany MPZP:

1) przeznaczenie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem „5KDW” jako droga wewnętrzna, powinno zostać zmienione na drogę publiczną klasy dojazdowej (KD-D).

UZASADNIENIE

W myśl art.7 ustawy o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z tym przepisem, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty obejmuje między innymi sprawy związane z kształtowaniem ładu przestrzennego, jak i sprawy związane z gminnymi drogami, ulicami, mostami, placami oraz organizacją ruchu. Nie ulega wątpliwości, że wykonując swoje obowiązki związane z kształtowaniem ładu przestrzennego gmina musi uwzględniać także realizację pozostałych obowiązków nałożonych na nią przez ustawodawcę.

Analiza przepisów powołanej ustawy prowadzi do wniosku, że zadaniem własnym gminy jest sprawne zorganizowanie komunikacji na terenie jej podległym, a osiągnięcie tego celu powinno nastąpić m.in. przez odpowiednie kształtowanie ładu przestrzennego, tj. zaplanowanie siatki terenów komunikacyjnych służących wszystkim członkom wspólnoty. Kluczowe znaczenie mają tu drogi publiczne, które stanowią podstawową infrastrukturę dostępną dla ogółu mieszkańców gminy. Drogi wewnętrzne odgrywają jedynie rolę uzupełniającą. W odróżnieniu od dróg publicznych, nie mają one waloru powszechnej dostępności, a cecha ta jest niezbędna dla realizacji opisanych wyżej zadań gminy.

Odnosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy warto podkreślić, że w sąsiedztwie drogi 5KDW znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny rekreacyjne, a także tereny usług. Częściowo droga 5KDW (a dalej droga 6KDW) stanowi łącznik pomiędzy blokami przy ul. Sikorskiego, a ul. Warszawska, który jest wykorzystywany przez wielu mieszkańców gminy, a nie tylko nielicznych właścicieli sąsiednich nieruchomości, dla których droga wewnętrzna stanowi lub stanowić będzie jedyny dostęp do drogi publicznej. Intensywna zabudowa mieszkaniowa przemawiała za koniecznością obsługi terenów przez drogi publiczne, a nie wewnętrzne.

Dodatkowo, część terenów usługowych (6MN/U) będzie obsługiwanych za pośrednictwem tej drogi ponieważ nie przewidziano dla tego terenu innego dojazdu za pośrednictwem dróg publicznych. Sytuacja taka wydaje się niedopuszczalna i sprzeczna z celem jaki winien przyświecać przy racjonalnym planowaniu przestrzennym. Powyższe potwierdza, że droga ta zdecydowanie nie będzie zaspokajać jedynie potrzeb mieszkańców domów zlokalizowanych przy tej drodze.

Należy również wskazać, że nadanie drodze 5KDW statusu drogi wewnętrznej, a nie drogi gminnej, znacznie utrudni, a w niektórych przypadkach nawet uniemożliwi prawidłowe zagospodarowanie części z działek leżących w terenach oznaczonych symbolami 4MN, 5MN i 6MN tj. w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Większość z w/w nieruchomości nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Jednocześnie, do uzyskania pozwolenia na budowę np. domu jednorodzinnego, konieczne jest skomunikowanie terenu inwestycji z drogą publiczną. W konsekwencji, przed rozpoczęciem inwestycji właściciele zmuszeni będą do uzyskania (najczęściej w postępowaniu sądowym) służebności na działkach zlokalizowanych

pomiędzy ich nieruchomością a drogą publiczną, za pośrednictwem której zapewnią odpowiednią obsługę komunikacyjną dla planowanej inwestycji.

Nie bez znaczenia jest również, że zmiana rozwiązań komunikacyjnych w stosunku do dotychczas obowiązującego MPZP sprowadziła się w zasadzie do ograniczenia ilości dróg publicznych przekładając obsługę komunikacyjną tego terenu na barki mieszkańców.

Prosimy o uwzględnienie powyższych uwag. Pozostajemy w przekonaniu, że wykonując swe uprawnienia wynikające z władztwa planistycznego, będziecie Państwo mieć wzgląd na relację jaka powinna zostać zachowana pomiędzy ładem przestrzennym, a prawem własności nieruchomości.

Pozostajemy do dyspozycji organu w razie konieczności poczynienia uzgodnień co do zastosowania optymalnych rozwiązań w zakresie projektowania przestrzennego dotyczącego naszych nieruchomości.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona. Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 5KDW została wyznaczona w szerokości 6,0 m, częściowo zgodnie z istniejącymi podziałami działek. W obowiązującym dla terenu obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego droga ta w większości jest zaprojektowana jako droga wewnętrzna. Projekt miejscowego planu nie wprowadza w tym zakresie zmiany ani przeznaczenie ani szerokości tej drogi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może rozstrzygać o własności drogi (droga gminna, powiatowa, wojewódzka) wskazuje jedynie jej klasę techniczną. Plan przedstawia docelowe rozwiązania komunikacyjne i docelowo kwestionowana droga 5KDW będzie służyła zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Brak również możliwości poszerzenia drogi 5KDW oraz 6KDW na całym jej przebiegu, ze względu na brak zgody, innych niż składających uwagi, właścicieli sąsiednich nieruchomości, co uniemożliwia w praktyce zaprojektowanie w tym miejscu dróg publicznych.

§ 8.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 29.09.2020 r. przez [...] dla działki nr 614/2, obręb Ruda, o treści:

„W związku z zapoznaniem się planu zagospodarowania w obr. Ruda gm. Dąbrowa Tarn. nie możemy zgodzić się na naniesiona na planie drogę „2KDW” o takiej szerokości, działka nr. „614/2” której jesteśmy właścicielami, zostaje już przekrojona drogą „1KDD”, gdyby w przyszłości została wydzielona droga „2KDW”, o szerokości wskazanej na planie, grunt, który posiadamy zostałby dość okrojony na naszą niekorzyść. Mimo iż wyraziliśmy zgodę na oddanie działki „527/3” na rzecz gminy, zgoda ta dotyczyła stanu przed planem zagospodarowania i wycofujemy się z tej decyzji”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona. Droga 2KDW została wyznaczona w liniach rozgraniczających (w granicach) jak w obowiązującym planie, co zostało już uwzględnione dla części nieruchomości sąsiednich. Nie jest możliwe i zasadne zwężanie drogi w rejonie projektowanego skrzyżowania. Ponadto pozostała część drogi, zlokalizowana poza działką 614/2, posiada obecnie szerokość mniejszą niż 4 m, a zatem nie spełnia nawet minimalnych parametrów dla drogi wewnętrznej.

§ 9.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 30.09.2020 r. przez [...] dla drogi 2KD-D, 5KDW i działek nr 542/5, 542/7, 542/9, 541/9, obręb Ruda, o treści:

„My niżej podpisani, właściciele nieruchomości położonych w Dąbrowie Tarnowskiej, obrębie Ruda, stanowiących działki o numerach ewidencyjnych 542/3, 542/4 i współwłaściciele działki 542/11, w odpowiedzi na informację Burmistrza Dąbrowy Tarnowskiej zamieszczona, na stronie internetowej Urzędu Miejskiego dnia 23 lutego 2018 roku, o zamiarze przystąpienia do zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w rejonie ulic Sucharskiego, Warszawskiej, Ogrodowej i Grunwaldzkiej, wprowadzonego uchwałą nr XXIX/267/09 Rady Miejskiej w Dąbrowie Tarnowskiej z dnia 29 września 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Małop. z 2009 r. Nr 644, poz. 4852; z późn. zm.) (dalej „MPZP”), w związku z wystawionym projektem zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do konsultacji, podtrzymujemy dotychczasowe nasze uwagi do w/w planu i wnioski zawarte m. in. w naszym piśmie z dnia 09 września 2019 roku i 12 marca 2020 roku, które nie zostały uwzględnione w przedłożonym projekcie zmian „MPZP” i wnosimy następujące uwagi do projektu zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

1/ proponujemy, aby projektowana droga dojazdowa oznaczona w MPZP symbolem 2.KD-D /na szerokości naszych w/w działek, została wyznaczona działkami sąsiednimi bliżej rowu melioracyjnego o niższej klasie użytków rolnych 1VI, /również z uwagi na ustawę o ochronie gruntów rolnych i leśnych/ - poprzez przesunięcie istniejącego skrzyżowania tej drogi o tyle niżej, aby zostały zachowane wszystkie parametry projektowania dróg, a jednocześnie wówczas powstanie możliwość uwzględnienia naszych wniosków,

2/ przeznaczenie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem „5KDW” jako droga wewnętrzna, powinno zostać zmienione na drogę publiczną klasy dojazdowej (KD-D).

W myśl art.7 ustawy o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy.

Analiza przepisów powołanej ustawy prowadzi do wniosku, że zadaniem własnym gminy jest sprawne zorganizowanie komunikacji na terenie jej podległym, a osiągnięcie tego celu powinno nastąpić m.in. przez odpowiednie kształtowanie ładu przestrzennego, tj. zaplanowanie siatki terenów komunikacyjnych służących wszystkim członkom wspólnoty. Kluczowe znaczenie mają tu drogi publiczne, które stanowią podstawową infrastrukturę dostępną dla ogółu mieszkańców gminy. Drogi wewnętrzne odgrywają jedynie rolę uzupełniającą. W odróżnieniu od dróg publicznych, nie mają one waloru powszechnej dostępności, a cecha ta jest niezbędna dla realizacji opisanych wyżej zadań gminy.

Odnosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy warto podkreślić, że w sąsiedztwie drogi 5KDW znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny rekreacyjne, a także tereny usług. Częściowo droga 5KDW (a dalej droga 6KDW) stanowi łącznik pomiędzy blokami przy ul. Sikorskiego, a ul. Warszawską, który jest wykorzystywany przez wielu mieszkańców gminy, a nie tylko nielicznych właścicieli sąsiednich nieruchomości, dla których droga wewnętrzna stanowi lub stanowić będzie jedyny dostęp do drogi publicznej. Intensywna zabudowa mieszkaniowa przemawiała za koniecznością obsługi terenów przez drogi publiczne, a nie wewnętrzne.

Dodatkowo, część terenów usługowych (6MN/U) będzie obsługiwanych za pośrednictwem tej drogi, ponieważ nie przewidziano dla tego terenu innego dojazdu za pośrednictwem dróg publicznych (drogi publiczne przewidziane w obecnie obowiązującym MPZP zostały zlikwidowane). Sytuacja taka wydaje się niedopuszczalna i sprzeczna z celem jaki winien przyświecać przy racjonalnym planowaniu przestrzennym. Powyższe potwierdza, że droga ta zdecydowanie nie będzie zaspokajać jedynie potrzeb mieszkańców domów zlokalizowanych przy tej drodze.

Należy również wskazać, że nadanie drodze 5KDW statusu drogi wewnętrznej, a nie drogi gminnej, znacznie utrudni, a w niektórych przypadkach nawet uniemożliwi prawidłowe zagospodarowanie części z działek leżących w terenach oznaczonych symbolami 4MN, 5MN i 6MN tj. w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Większość z w/w nieruchomości nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Jednocześnie, do uzyskania pozwolenia na budowę np. domu jednorodzinnego, konieczne jest skomunikowanie terenu inwestycji z drogą

publiczną. W konsekwencji, przed rozpoczęciem inwestycji właściciele zmuszeni będą do uzyskania (najczęściej w postępowaniu sądowym) służebności na działkach zlokalizowanych pomiędzy ich nieruchomością a drogą publiczną, za pośrednictwem której zapewnią odpowiednią obsługę komunikacyjną dla planowanej inwestycji.

Nie bez znaczenia jest również, że zmiana rozwiązań komunikacyjnych w stosunku do dotychczas obowiązującego MPZP sprowadziła się w zasadzie do ograniczenia ilości dróg publicznych przekładając obsługę komunikacyjną tego terenu na barki mieszkańców.

3/ Nadto popieramy wnioski właścicieli działek nr 542/5, 542/7, 542/9, 541/3, w zakresie likwidacji terenów zieleni urządzonej, a następnie wprowadzenie zapisów umożliwiających zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (jak na terenach sąsiadujących). Teren w/w działek został już mocno ograniczony na rzecz projektowanej drogi 2.KD-D. Ograniczenia w posadowieniu budynków mieszkalnych o parametrach nie nadających się pogodzić z posadowionymi na nieruchomości instalacjami czy też innymi urządzeniami, będą wynikać z przepisów szczególnych bez konieczności całkowitego wyłączenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pragnę ponownie zwrócić uwagę, że właściciel sieci energetycznej średniego napięcia usunął jedną z sieci średniego napięcia przebiegającą nad w/w nieruchomościami oraz wdrożył procedurę likwidacji pozostałych sieci napowietrznych, przebiegających nad w/w działkami. Co istotne, budynek mieszkalny, wybudowany w ubiegłym roku na dz. nr 542/6 jest zasilany, siecią podziemną (kablową), bezpośrednio ze stacji transformatorowej zlokalizowanej w pobliżu, co jednoznacznie potwierdza zamierzenia właściciela sieci co do zaniechania z wykorzystywania w/w sieci napowietrznej;

Mając na uwadze wszystkie powołane powyżej okoliczności, prosimy o uwzględnienie uwag zawartych w niniejszym piśmie. Jesteśmy przekonani, że wykonując swe uprawnienia wynikające z władztwa planistycznego, będziecie Państwo mieć wzgląd na relację jaka powinna zostać zachowana pomiędzy ładem przestrzennym, a prawem własności nieruchomości.

Jednocześnie z przykrością informujemy, że projekt MPZP w obecnym kształcie nie będzie mógł zostać przez nas zaakceptowany, w związku z czym w braku porozumienia co do w/w uwag będziemy zmuszeni skorzystać ze wszystkich środków prawnych - przewidzianych przez ustawodawcę - aby upewnić się, że MPZP W finalnym brzmieniu nie narusza ponad miarę naszych praw, w tym prawa własności w/w nieruchomości."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Uwaga w tej części nie uwzględniona, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez zapewnienie dodatkowego włączenia układu komunikacyjnego do ul. Ogrodowej.

Ad. 2. Uwaga w tej części nie uwzględniona. Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 5KDW została wyznaczona w szerokości 6,0 m, częściowo zgodnie z istniejącymi podziałami działek. W obowiązującym dla terenu obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego droga ta w większości jest zaprojektowana jako droga wewnętrzna. Projekt wyłożonego miejscowego planu nie wprowadza w tym zakresie zmiany ani przeznaczenie ani szerokości tej drogi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może rozstrzygać o własności drogi (droga gminna, powiatowa, wojewódzka) wskazuje jedynie jej klasę techniczną.

Plan przedstawia docelowe rozwiązania komunikacyjne i docelowo kwestionowana droga 5KDW będzie służyła zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Brak również możliwości poszerzenia drogi 5KDW oraz 6KDW na całym jej przebiegu, ze względu na brak zgody, innych niż składających uwagi, właścicieli sąsiednich nieruchomości, co uniemożliwia w praktyce zaprojektowanie w tym miejscu dróg publicznych.

Ad. 3. Uwaga w tej części nie może być uwzględniona. Wnioskowane przeznaczenia są niezgodne z obowiązującym studium. Zgodnie z ugruntowanym orzecznictwem na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przyjąć, że ustalenia studium są

w tym znaczeniu wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, że plany te nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (por. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, W. 2016, art. 9 Nb 3), wobec powyższego złożona uwaga nie może zostać uwzględniona.

W zakresie linii energetycznych – oznaczenia stanowią element informacyjny. Nie są to obowiązujące ustalenia planu.

Odnosnie linii energetycznej, zostały one wrysowane zgodnie ze stanem istniejącym na dzień sporządzenia planu miejscowego. Plan miejscowy nie przewiduje dodatkowych ograniczeń w realizacji zabudowy w sąsiedztwie linii energetycznych, niż wynikające z ogólnie obowiązujących przepisów.

§ 10.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 30.09.2020 r. przez [...] dla działki nr 538/4, obręb Rudy, o treści:

„Działka o nr 538/4, która jest naszą własnością wg. projektowanej zmiany MPZP leży w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego 9MN.

W związku z wprowadzanymi zmianami w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obszarze ograniczonym ulicami Sucharskiego, Warszawskiej, Ogrodowej i Grunwaldzkiej zwracamy się z prośbą o zmianę przeznaczenia działki nr 538/4., która przylega bezpośrednio do ul. Grunwaldzkiej z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na tereny zabudowy mieszkaniowo -- usługowej.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona ze względu na lokalizację działki wśród innych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Możliwa jest lokalizacja usług w budynku mieszkalnym jednorodzinny na zasadach określonych w przepisach prawa budowlanego.

§ 11.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 1.10.2020 r. przez [...] dla drogi 2KD-D, 5KDW i działek nr 542/5, 542/7, 542/11, obręb Ruda, o treści:

„My niżej podpisani, jako właściciele nieruchomości stanowiących działki nr 542/5 i 542/7 oraz współwłaściciele działki 542/11 położonych w Dąbrowie Tarnowskiej, obrębie Ruda, w nawiązaniu do obwieszczenia Burmistrza Dąbrowy Tarnowskiej o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Tarnowska w rejonie ulic Sucharskiego, Warszawskiej, Ogrodowej i Grunwaldzkiej, niniejszym wnosimy następujące uwagi do powołanego powyżej projektu zmiany MPZP:

1) tereny zieleni urządzonej i usług sportu oznaczone symbolem „3ZP/US” zlokalizowane na naszej nieruchomości (dz. nr 542/5 i 542/7) powinny zostać zlikwidowane lub przeniesione w inne miejsce, a na terenie działek nr 542/5 i 542/7 należy zlokalizować tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej („MN”) - jak na pozostałej części dz. nr 542/5 i 542/7 (teren „12MN”) oraz na wszystkich prywatnych nieruchomościach sąsiadujących (tj. „10MN”, „11MN”, „5MN”, „4MN” czy „6MN”);

Naturalnym wyborem dla takiego przeznaczenia („tereny zieleni urządzonej i usług sportu”) wydaje się być teren tych nieruchomości sąsiednich, które ze względu na swoją powierzchnię, ukształtowanie czy zaplanowaną na nich infrastrukturę drogową i tak nie będą mogły zostać

wykorzystane na cele mieszkaniowe czy zabudowane w inny sposób np. na działkach leżących w terenie oznaczonym symbolem „6MN”, które powstaną po wydzieleniu projektowanej drogi 2KD-D. Ich docelowe parametry i tak praktycznie uniemożliwią ich zagospodarowanie na cele mieszkaniowe. Ponadto, odpowiedni wydaje się być również teren znajdujący się po drugiej stronie projektowanej drogi 06.KDL, stanowiący własność jednostek publicznych i przeznaczony na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną („3MW”) z uzupełniającym go terenem o tym samym przeznaczeniu („2ZP/US”).

W efekcie proponowanych zmian, części z w/w działek zostajemy pozbawieni na rzecz projektowanej drogi publicznej 2KD-D, a wykorzystanie większości z pozostałej powierzchni tych nieruchomości uniemożliwia wprowadzenie na nich zieleni urządzonej i usług sportu („3ZP/US”). Niezrozumiałe są dla nas intencje i zasady stosowane przez organ w toczącym się postępowaniu - zwłaszcza kiedy ma się na uwadze jakie zmiany w MPZP zostały już dokonane przez organ w trakcie obecnie trwającej procedury planistycznej.

Pragnę zaznaczyć, że istniejące aktualnie ograniczenia co do zabudowy w/w terenu związane z przebiegającą przez te działki siecią średniego napięcia, są niezależne od treści MPZP, wynikają z przepisów szczególnych i mogą zostać wyłączone np. na skutek likwidacji sieci lub jej skablowaniem. Nie ma zatem konieczności całkowitego wyłączenia zabudowy na tym terenie. Dodatkowo, właściciel sieci energetycznej usunął już jedną z sieci przebiegających nad naszymi działkami oraz wdrożył procedurę likwidacji pozostałych sieci napowietrznych. Co istotne, budynek mieszkalny wybudowany w ostatnich latach na sąsiedniej dz. nr 542/6 jest zasilany siecią podziemną (kablową), bezpośrednio ze stacji transformatorowej zlokalizowanej w pobliżu, co jednoznacznie potwierdza zamierzenia właściciela sieci co do zaniechania jej eksploatacji.

Jako nieliczni, jeśli nie jedyni właściciele terenów objętych tą zmianą zostaniemy faktycznie pozbawieni możliwości jakiegokolwiek zagospodarowania naszych działek. Jest dla nas zrozumiałe, że nie wszystkie zapisy MPZP będą satysfakcjonujące dla wszystkich właścicieli nieruchomości, ale jednocześnie obowiązkiem organu jest wyważenie interesu publicznego nad interesem prywatnym, czego w tym przypadku zdecydowanie nie czyni. W przypadku zapisów MPZP jakie proponuje się na terenie naszych nieruchomości, ewidentne jest naruszenie przez Gminę wielu zasad jakimi powinien kierować się organ w ramach procedury planistycznej.

2) lokalizacja drogi publicznej oznaczonej symbolem „2KD-D”, na odcinku przylegającym do terenu oznaczonego symbolem „6MN” i dalej „3MN”, wydaje się być zupełnie nieuzasadnione.

Prosimy o rozważenie zmiany lokalizacji drogi „2KD-D” - na odcinku, począwszy od miejsca, w którym łączy się ona z terenem „4KDW” aż do ul. Ogrodowej - przez jej przesunięcie do granicy terenu „2ZP” i poprowadzenie wzdłuż istniejącego rowu melioracyjnego.

3) przeznaczenie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem „5KDW” jako droga wewnętrzna, powinno zostać zmienione na drogę publiczną klasy dojazdowej (KD-D).

W myśl art. 7 ustawy o samorządzie gminnym zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zgodnie z tym przepisem, zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty obejmuje między innymi sprawy związane z kształtowaniem ładu przestrzennego, jak i sprawy związane z gminnymi drogami, ulicami, mostami, placami oraz organizacją ruchu. Nie ulega wątpliwości, że wykonując swoje obowiązki związane z kształtowaniem ładu przestrzennego gmina musi uwzględniać także realizację pozostałych obowiązków nałożonych na nią przez ustawodawcę.

Analiza przepisów powołanej ustawy prowadzi do wniosku, że zadaniem własnym gminy jest sprawne zorganizowanie komunikacji na terenie jej podległym, a osiągnięcie tego celu powinno nastąpić m.in. przez odpowiednie kształtowanie ładu przestrzennego, tj. zaplanowanie siatki terenów komunikacyjnych służących wszystkim członkom wspólnoty. Kluczowe znaczenie mają tu drogi publiczne, które stanowią podstawową infrastrukturę dostępną dla ogółu mieszkańców gminy. Drogi wewnętrzne odgrywają jedynie rolę uzupełniającą. W odróżnieniu od dróg

publicznych, nie mają one waloru powszechnej dostępności, a cecha ta jest niezbędna dla realizacji opisanych wyżej zadań gminy.

Odnosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy warto podkreślić, że w sąsiedztwie drogi 5KDW znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny rekreacyjne, a także tereny usług. Częściowo droga 5KDW (a dalej droga 6KDW) stanowi łącznik pomiędzy blokami przy ul. Sikorskiego, a ul. Warszawską, który jest wykorzystywany przez wielu mieszkańców gminy, a nie tylko nielicznych właścicieli sąsiednich nieruchomości, dla których droga wewnętrzna stanowi lub stanowić będzie jedyny dostęp do drogi publicznej. Intensywna zabudowa mieszkaniowa przemawiała za koniecznością obsługi terenów przez drogi publiczne, a nie wewnętrzne.

Dodatkowo, część terenów usługowych (6MN/U) będzie obsługiwanych za pośrednictwem tej drogi, ponieważ nie przewidziano dla tego terenu innego dojazdu za pośrednictwem dróg publicznych (drogi publiczne przewidziane w obecnie obowiązującym MPZP zostały zlikwidowane). Sytuacja taka wydaje się niedopuszczalna i sprzeczna z celem jaki winien przyświecać przy racjonalnym planowaniu przestrzennym. Powyższe potwierdza, że droga ta zdecydowanie nie będzie zaspokajać jedynie potrzeb mieszkańców domów zlokalizowanych przy tej drodze.

Należy również wskazać, że nadanie drodze 5KDW statusu drogi wewnętrznej, a nie drogi gminnej, znacznie utrudni, a w niektórych przypadkach nawet uniemożliwi prawidłowe zagospodarowanie części z działek leżących w terenach oznaczonych symbolami 4MN, 5MN i 6MN tj. w terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Większość z w/w nieruchomości nie ma bezpośredniego dostępu do drogi publicznej. Jednocześnie, do uzyskania pozwolenia na budowę np. domu jednorodzinnego, konieczne jest skomunikowanie terenu inwestycji z drogą publiczną. W konsekwencji, przed rozpoczęciem inwestycji właściciele zmuszeni będą do uzyskania (najczęściej w postępowaniu sądowym) służebności na działkach zlokalizowanych pomiędzy ich nieruchomością a drogą publiczną, za pośrednictwem której zapewnią odpowiednią obsługę komunikacyjną dla planowanej inwestycji.

Nie bez znaczenia jest również, że zmiana rozwiązań komunikacyjnych w stosunku do dotychczas obowiązującego MPZP sprowadziła się w zasadzie do ograniczenia ilości dróg publicznych przekładając obsługę komunikacyjną tego terenu na barki mieszkańców.

Mając na uwadze wszystkie powołane powyżej okoliczności, prosimy o uwzględnienie uwag zawartych w niniejszym piśmie. Jesteśmy przekonani, że wykonując swe uprawnienia wynikające z władztwa planistycznego, będziecie Państwo mieć wzgląd na relację jaka powinna zostać zachowana pomiędzy ładem przestrzennym, a prawem własności nieruchomości.

Jednocześnie z przykrością informujemy, że projekt MPZP w obecnym kształcie nie będzie mógł zostać przez nas zaakceptowany, w związku z czym w braku porozumienia co do w/w uwag będziemy zmuszeni skorzystać ze wszystkich środków prawnych - przewidzianych przez ustawodawcę - aby upewnić się, że MPZP w finalnym brzmieniu nie narusza ponad miarę naszych praw, w tym prawa własności w/w nieruchomości.

W razie potrzeby złożenia dodatkowych wyjaśnień czy wypracowania akceptowalnych rozwiązań pozostajemy do dyspozycji."

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Ad. 1. Uwaga w tej części nie uwzględniona. Wnioskowane przeznaczenia są niezgodne z obowiązującym studium. Zgodnie z ugruntowanym orzecnictwem na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym należy przyjąć, że ustalenia studium są w tym znaczeniu wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, że plany te nie mogą naruszać ustaleń studium. Studium z założenia ma być aktem elastycznym, który jednak zawiera nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego (por. Ustawa o

planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Komentarz, pod red. Z. Niewiadomskiego, W. 2016, art. 9 Nb 3), wobec powyższego złożona uwaga nie może zostać uwzględniona.

Ad. 2. Uwaga w tej części nie uwzględniona, ze względu na konieczność zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów przeznaczonych pod zabudowę poprzez zapewnienie dodatkowego włączenia układu komunikacyjnego do ul. Ogrodowej.

Ad. 3. Uwaga w tej części nie uwzględniona. Projektowana droga wewnętrzna oznaczona symbolem 5KDW została wyznaczona w szerokości 6,0 m, częściowo zgodnie z istniejącymi podziałami działek. W obowiązującym dla terenu obecnie miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego droga ta w większości jest zaprojektowana jako droga wewnętrzna. Projekt wyłożonego miejscowego planu nie wprowadza w tym zakresie zmiany ani przeznaczenie ani szerokości tej drogi. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może rozstrzygać o własności drogi (droga gminna, powiatowa, wojewódzka) wskazuje jedynie jej klasę techniczną.

Plan przedstawia docelowe rozwiązania komunikacyjne i docelowo kwestionowana droga 5KDW będzie służyła zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Brak również możliwości poszerzenia drogi 5KDW oraz 6KDW na całym jej przebiegu, ze względu na brak zgody, innych niż składających uwagi, właścicieli sąsiednich nieruchomości, co uniemożliwia w praktyce zaprojektowanie w tym miejscu dróg publicznych.

§ 12.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 1.10.2020 r. przez [...] dla działki nr 471/1, obręb Ruda, o treści:

„Zwracam się z uprzejmą prośbą o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Dąbrowa Tarnowska w rejonie ulicy Ogrodowej - dla terenów obejmujących działkę nr 471/1 położoną w Dąbrowie Tarnowskiej ul. Ogrodowa (obręb Ruda) dotyczącej likwidacji zapisu, który zabrania budowy budynków garażowo- gospodarczych nie większych niż 6m wysokości. Ponadto proszę również o zmniejszenie odległości którą należy odstąpić od granicy (drogi).

Prośbę swą motywuję tym, iż w przyszłości chcę realizować obiekt o wysokości 8m oraz bym mógł postawić obiekt na 4m od granicy(drogi).

Proszę o pozytywne załatwienie mojej sprawy.”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona. Nie jest zalecane zwiększenie wysokości zabudowy budynków garażowo-gospodarczy z uwagi na ich charakter towarzyszący. Nie jest zalecane zmniejszenie odległości linii zabudowy od linii rozgraniczającej ul. Ogrodową, ze względu na konieczność zachowania ładu przestrzennego – niemalże wszystkie budynki zlokalizowane przy ul. Ogrodowej zlokalizowane są w odległości min. 6 m od linii rozgraniczającej drogi. Prawdopodobnie nastąpiła omyłka we wskazaniu numeru działki, podany numer policyjny wskazuje na działkę nr ewid. 471/13.

§ 13.

Nie uwzględnia się w całości uwagi złożonej w dniu 5.10.2020 r. przez [...] dla działek nr 590/30, 547/17, obręb Ruda, o treści:

„W nawiązaniu do obwieszczenia Burmistrza Dąbrowy Tarnowskiej 2 dnia 12-08-2020r o wyłożeniu do publicznego wglądu zmiany miejscowego planie zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic Sucharskiego, Warszawskiej, Ogrodowa i Grunwaldzkiej, jako właściciele

nieruchomości niżej podpisani zlokalizowanych na przedmiotowym terenie, niniejszym pismem składamy uwagi do przedłożonego projektu planu zagospodarowania.

Uwagi nasze dotyczą terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem „1U”, na którym zlokalizowane są działki 590/30 i 547/17.

Na wstępie chcemy zaznaczyć, że wnioski w tej sprawie składaliśmy już dwukrotnie. Pierwszy raz w marcu 2018 roku na etapie informacji o zamiarze przystąpienia do zmiany planu natomiast drugi raz w miesiącu wrześniu 2018 już na etapie, kiedy przystąpiono do sporządzania zmian w planie zagospodarowania. Należy także zaznaczyć, że wniosek z marca 2018 roku poparty był przez 102 osoby natomiast z września 2018 roku przez 56 osób będących mieszkańcami i właścicielami lokali mieszkalnych sąsiadujących z przedmiotowym terenem.

Jako właściciele mieszkań na przedmiotowym terenie, a w większości posiadający odrębną własność lokali, tak w marcu 2018 r jak i we wrześniu 2018 r wnioskowaliśmy o nie dokonywanie żadnych zmian w obecnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Nasze Wnioski dotyczyły w szczególności obszarów oznaczonych na obowiązującym planie następującymi symbolami: 44.MWU, 46.MWU, 47.MWU, 49.MWU, 45.MW i 48.MW (w przedłożonym projekcie planu, jako „U”). Wskazane obszary są terenami bezpośrednio przylegającymi do zamieszkiwanych przez nas budynków mieszkalnych wielorodzinnych i zgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania przestrzennego są to tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną W części z usługami wbudowanymi w parterach budynków.

W obydwu wnioskach wskazywaliśmy, że zapisy obowiązującego planu zagospodarowania są właściwe i gwarantują odpowiednie zagospodarowanie tego terenu, który jest terenem z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o niskiej intensywności. Dlatego też wnioskowaliśmy, aby na przedmiotowym terenie nie dokonywać żadnych zmian w obowiązującym planie zagospodarowania i w ten sposób zapobiec zakusom w kierunku zmiany tych terenów np.: na usługi komercyjne.

We wnioskach wskazywaliśmy, że głównym celem usytuowania na obszarze obecnie obowiązującego planu zagospodarowania, który w założeniach tak studium uwarunkowań jak i planu zagospodarowania jest terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej czy też jednorodzinnej, terenów o symbolu 43.U było zaspokajanie podstawowych usług dla mieszkańców zamieszkałych na tym terenie. A patrząc na istniejące już zagospodarowanie terenów o symbolu 43.U to można stwierdzić, że jest ono już na dzień dzisiejszy niezgodne z

założeniami tych dwóch opracowań planistycznych. Dlatego, że zapisy planu określając przeznaczenie tego terenu wymieniały je w następującej kolejności: usługi podstawowe, rzemieślnicze i komercyjne. Czy market budowlany o powierzchni ok. 2500m² można zaliczyć do usług podstawowych na potrzeby mieszkańców osiedla. W naszej ocenie nie. To są usługi nie tylko dla potrzeb miasta, ale można powiedzieć, że dla całej gminy a nawet całego powiatu.

Ponadto wspominaliśmy o uciążliwościach już istniejącej części handlowej o powierzchni ok. 7000 m² w najbliższej okolicy naszych budynków a co dopiero po jej rozbudowie o kolejne przypuszczalnie 2000 do 3000 m².

A mieliśmy na myśli:

Zwiększone natężenia ruchu związanego z dostawami niekiedy w godzinach nocnych lub wczesnych rannych, co skutkuje wzrostem zanieczyszczenia powietrza oraz zwiększeniem hałasu,

Zwiększone zanieczyszczenia powietrza w związku ze wzmożonym ruchem osób korzystających z ewentualnych powierzchni handlowych i usługowych,

Pogorszone warunków bytowych mieszkańców nieruchomości przyległych do w/w obszaru spowodowane nadmierną emisją hałasu powodowanego przez pracujące urządzenia klimatyzacji, samochody dostawcze, agregaty prądotwórcze, wzmożony ruch samochodowy, utrudniony wypoczynek, zakłócanie ciszy nocnej. Szkodliwe oddziaływanie na zdrowie poprzez wzrost zanieczyszczenia powietrza spalinami, pyłami, itp.

Argumentując nasze wnioski powołyaliśmy się na „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Dąbrowa Tarnowska” przyjętego uchwałą nr XVI/139/96 Rady Miejskiej w Dąbrowie Tarnowskiej z dnia 28 lutego 1996 r., i wskazywaliśmy, że z powyższego opracowania nie wynika fakt większych obszarów pod potrzeby usług komercyjnych niż te, które są w obecnym planie zagospodarowania. Ponadto zaznaczaliśmy, że we wspomnianym studium zawsze tereny wskazane przez nas na wstępie były przewidziane pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne, jako funkcja podstawowa. Pomimo trzykrotnych zmian uchwały dot. opracowanego studium nigdy nie zmieniano przeznaczenia dla wspomnianych terenów. Ma to niebagatelne znaczenie, ponieważ zostało utrwalone przekonanie mieszkańców miasta, że są to tereny pod budownictwo mieszkaniowe. Także i my, jako obecni mieszkańcy tego terenu podejmując decyzję o zakupie mieszkań na tym obszarze mieliśmy także utrwalone przekonanie, że kupujemy mieszkania gdzie w sąsiedztwie nie będziemy mieli uciążliwego sąsiada a jedynie zabudowę mieszkaniową. W większości przypadków zainwestowaliśmy oszczędności całego naszego życia w zakup wymarzonego mieszkania, a tu po kilku latach okazuje się, że zamiast spokojnej okolicy, którą mieliśmy za oknem, chce nam się wybudować kolejny supermarket.

Dlatego też uważamy, iż studium stwarza i określa nieprzekraczalne ramy dla swobody planowania przestrzennego w gminie albowiem treść (ustalenia) studium muszą zostać uwzględnione w uchwalanym planie miejscowym. Dlatego też tak w czasie składania wniosków jak i obecnie uważamy, że kosztem terenów osiedlowych (zamieszkania zbiorowego) nie można wzbogacać ilościowej struktury usług o charakterze ponadpodstawowym zarówno publicznych jak i komercyjnych.

Kończąc nasze wnioski uważaliśmy i nadal uważamy, że nie można opracowywać planu zagospodarowania z uwzględnieniem tylko i wyłącznie interesu właściciela jednej nieruchomości. Dlatego też wnioskowaliśmy o nie dokonywanie żadnych zmian w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego w szczególności w obszarach

oznaczonych w planie symbolami: 44.MWU, 46.MWU, 47.MWU, 49.MWU, 45.MW i 48.MW.

Jak widać z przedłożonego projektu planu zagospodarowania, nasze wnioski w żaden sposób nie zostały uwzględnione natomiast wniosek właściciela przedmiotowego terenu został w pełni uwzględniony w opracowanym projekcie planu. Co ciekawe brak jest sensownej argumentacji ze strony opracowujących przedmiotowy projekt planu, dlaczego nasze wnioski nie zasługują na uwzględnienie a wniosek właściciela tego terenu zasłużył na to, aby go uwzględnić.

Należy w tym miejscu zaznaczyć, że właściciel tego terenu nabywając go od gminy był w pełni

świadomy tego, że są to tereny przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami wbudowanymi. Wystarczy cofnąć się do ogłoszenia, w którym było to podane.

W związku z tym składamy poniższe uwagi do opracowanego i przedłożonego do publicznego wglądu planu zagospodarowania następujące uwagi:

1. Pierwszą uwagę, jaką chcemy złożyć to fakt nie ustosunkowania się do naszych wniosków w opracowanej „Analizie zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium”.

a) W rozdziale II - Opis przewidywanych rozwiązań odniesiono się do złożonych wniosków wspominając o wnioskach dotyczących zmiany przeznaczenia części terenów natomiast w żaden sposób nie odniesiono się do naszych wniosków o nie zmienianie przeznaczenia części terenów.

b) W rozdziale III - Stopień zgodności z ustaleniami Studium - opisano jedynie zapisy Studium dotyczące terenów objętych planem tj. M1, M2, ZU natomiast w żaden sposób nie określono stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium.

c) W rozdziale VI - tj. zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - wynika, że zgodnie z uchwałą RM w D.T. z 5-09-2014 roku ws. oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy DT - nie występuje konieczność zmiany obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

d) I na końcu tejże analizy znajduje się wykaz wniosków o zmiany w miejscowym planie zagospodarowania gdzie w żaden sposób nie odniesiono się do naszych dwóch wniosków złożonych w marcu i wrześniu 2018 roku. Należy nadmienić, że w stosunku do innych wniosków w tym miejscu znajdowały się zapisy mówiące o ich zasadności lub, że nie zasługuje na uwzględnienie.

Czytając przedmiotową analizę można wysnuć wniosek, że została ona opracowana nierzetelnie, ponieważ nie odniesiono się do wszystkich wniosków, co do ich zasadności i stopnia zgodności z ustaleniami Studium, bo taki jest cel opracowania takiej analizy, który wynika z zapisów art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Kolejna uwaga, jaką chcemy złożyć dotyczy niezgodności zapisów projektu planu z zapisami Studium. Zgodność opracowywanego planu z ustaleniami Studium wynika z art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który brzmi: „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”

Przedmiotowy teren w Studium oznaczony jest symbolem „M1” dla którego:

a) jako generalne ustalenia polityki przestrzennej dla tego obszaru zapisano, jako „adaptacja stanu istniejącego oraz jego uzupełnienia i uporządkowania dla uzyskania ukończonej jednostki mieszkaniowej tak pod względem obszaru jak i wyposażenia programowego (w tym usług)”

b) jako podstawowe użytkowanie tego terenu przewidywana: „mieszkalnictwo wielorodzinne o intensywności 0,5 - 1,0, usługi publiczne i komercyjne ściśle związane z programem podstawowym, urządzenia komunikacyjne i infrastruktury technicznej ściśle związanej z programem podstawowym i zieleń i urządzenia

sportowo-rekreacyjne ściśle związane z programem podstawowym”

c) określono także warunki szczegółowe, jako wytyczne do zapisu w planach zagospodarowania. Zapisano je następująca:

„W celu osiągnięcia pożądaných efektów. o których mowa w punkcie 1 (w naszym tekście jest to ppkt.a) oraz w celu osiągnięcia ład przestrzennego do planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru zaleca się wprowadzić następujące zapisy:

określające nieprzekraczalną gabaryty zabudowy w nawiązaniu do stanu istniejącego

zalecające nawiązanie nowowprowadzonej zabudowy uzupełniającej do charakteru zabudowy istniejącej dopuszczające możliwość modernizacji zabudowy istniejącej w kierunku współczesnych tendencji w architekturze

uściślające proporcje użytkowania dopuszczalnego w stosunku do użytkowania podstawowego”.

Czyli jak widać zapisy Studium nie przewidywały zdominowania użytkowania dopuszczalnego, jakim są usługi nad użytkowaniem podstawowym, które jest określone, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej celem uzyskania

ukończonej jednostki mieszkaniowej.

A co proponuje się z przedłożonym projekcie planu:

W zakresie przeznaczenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy usługowej;*
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.*

Czyli na odwrót jak w Studium i obecnie obowiązującym planie

W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) wysokość zabudowy nie większa niż 12 m;*
- 2) wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat i zadaszeń nie większa niż 6 m;*
- 3) dachy symetryczne o nachyleniu głównych połaci nie większym niż 45° lub dachy płaskie.*

W zakresie zagospodarowania terenu i kształtowania ładu

- 1) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 2,2;*
- 2) powierzchnia zabudowy nie większa niż 55% powierzchni działki budowlanej;*
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 10% powierzchni działki budowlanej.*

W studium przewidywano dla budownictwa mieszkaniowego intensywność maksymalną do 1,0 i powierzchnię zabudowy w obowiązującym planie zagospodarowania - do 35%, a w projekcie przedłożonym proponuje się dla zaplanowanego terenu usługowego, jako podstawowe przeznaczenie - intensywność do 2,2 i pow. zabudowy do 55 %.

Oznacza to, że na terenie tym właściciel będzie mógł wybudować budynek o pow. zabudowy do 3 025 m² przy maksymalnej intensywności 2,2 daje możliwość zabudowy budynkiem np. 3 kondygnacyjnym nadziemnymi i jedną podziemną o całkowitej powierzchni do 12 100 m².

Jeśli chodzi o pow. biologicznie czynną. W obecnie obowiązującym planie dla budownictwa mieszkaniowego wymagana była powierzchnia min. 25% a teraz proponuje się min. 10% dla usług. Z tego wynikałoby, że usługi są mniej uciążliwe od budownictwa mieszkaniowego, ponieważ proponuje się mniejszą powierzchnię biologicznie czynną.

Analizując zapisy przedłożonego projektu planu można stwierdzić ich całkowitą niezgodność z zapisami Studium a jak na wstępie tego punktu wspominaliśmy, że w art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisano, że „Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych”.

Kolejna uwaga, jaka nasuwa się po analizie przedłożonego projektu planu to usunięcie zapisów dla obecnego terenu usługowego, „5U”, który jest już zagospodarowany następujących zapisów:

„5) Ustala się obowiązek realizacji pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż terenu zabudowy mieszkaniowej przy zachowaniu w jego strukturze 50% udziału roślinności zimozielonej i zróżnicowania pionowego (zieleni niska, średnia i wysoka),

- 6) zachować wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi oraz ochrony przed wibracjami i polami elektroenergetycznymi zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 7) zachować wymagania w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i zachować dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych,
- 8) zachować wymagania w zakresie ochrony środowiska i zdrowia ludzi określone przepisami szczególnymi,
- 9) wszelkie nowe inwestycje realizować w oparciu o czyste i bezpieczne dla środowiska technologie charakteryzujące się niską energochłonnością, wodochłonnością oraz wytwarzaniem małej ilości odpadów,
- 10) formę architektoniczną oraz gabaryty obiektów zharmonizować z istniejącymi w sąsiedztwie budynkami nawiązując zarówno do obiektów usługowych i mieszkaniowych,
- 11) zakaz realizacji obiektów typu blaszak,
- 12) zakaz realizacji stacji paliw,"

Ponadto w obecnym projekcie planu nie znalazły się zapisy, które są w obecnie obowiązującym jeszcze planie w zapisach ogólnych

I tak:

§4 ust. 8 pkt.1

w terenach MW, MWU, U jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, obowiązuje zakaz realizacji garaży za wyjątkiem garaży zagłębionych w ziemię na min. 1/3 swej wysokości i pokrytych ziemią stanowiącą warstwę biologicznie czynną,

W miejsce tego znalazł się w projekcie planu zapis (par.26 ust. 2) dla terenu oznaczonego, „5U”, który jest już zagospodarowany, że dopuszcza się na tym terenie urządzenia towarzyszące.

Przez urządzenia towarzyszące w przedłożonym projekcie planu rozumie się:

„urządzenia towarzyszące - należy przez to rozumieć urządzenia budowlane, dojazdy niewydzielone i dojścia, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej w tym stacje elektroenergetyczne, parkingi, budynki gospodarcze, garażowe, wiaty i zadaszenia oraz inne obiekty i urządzenia pełniące służebną rolę „

Usunięcie tych zapisów odczytujemy, jako ukłon w kierunku właściciela zagospodarowanej części usługowej oznaczonej symbolem w nowym planie, „5U”, który jednocześnie jest właścicielem terenu, który oznaczony jest w przedłożonym planem,

„1U” co, do którego wnosimy powyższe uwagi.

Wynikać to może z faktu, że mieszkańcy sąsiadujących budynków coraz częściej skarżą

się na uciążliwość już istniejących terenów usługowych. Ponadto wprowadzenie możliwości realizacji na zagospodarowanym już terenie usługowym wiat i garaży odczytujemy, jako chęć usankcjonowania obecnej wiaty przy Brico Marche, która została zrealizowana najprawdopodobniej niezgodnie z obowiązującym planem zagospodarowania.

Kończąc pragniemy zaznaczyć, że zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

„1. Plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.”

Dlatego też zwracamy się do Rady Miejskiej w Dąbrowie Tarnowskiej o szczegółowe przeanalizowanie naszych uwag i wzięcie ich pod uwagę przy podejmowaniu uchwały ws. zmiany planu zagospodarowania przestrzennego miasta w rejonie ulic Sucharskiego, Warszawskiej, Ogrodowa i Grunwaldzkiej.

Chcemy zaznaczyć, że w komentarzach do ustawy a w szczególności do art. 9 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym można przeczytać, że „Odmienne przeznaczenie konkretnego terenu w studium i planie miejscowym kwalifikowane będzie jako naruszenie zasad sporządzenia planu, czyli art. 9 ust. 4 u.p.z.p. Przypadek ten wystąpi zwłaszcza, gdy przeznaczenie w planie jest całkowicie odmienne niż przeznaczenie w studium (por. wyrok NSA z dnia 17 czerwca 2016 r., II OSK 2529/14). Można tu dodać, że nawet umiarkowane rozbieżności między wskazanymi aktami polityki przestrzennej w opisywanym zakresie otwierają drogę do skutecznego podważenia treści planu miejscowego. Ustawodawca nie wskazywał bowiem w tym kontekście tylko znacznych rozbieżności, ale ogólnie wyrażał się o zgodności obu aktów.”

A cytując fragment uzasadnienia przytoczonego wyżej wyroku NSA można przeczytać:

„Skoro, jak wskazano wyżej, w studium określa się m.in. kierunki zmian w przeznaczeniu terenów (art. 10 ust. 2 pkt 1 u.p.z.p.), to gmina w ramach uprawnień wynikających z władztwa planistycznego, może zmienić w planie miejscowym dotychczasowe przeznaczenie określonych obszarów, ale tylko w granicach zakreślonych ustaleniami studium. Inne przeznaczenie konkretnego terenu w planie miejscowym niż przeznaczenie przyjęte w studium kwalifikowane jest jako naruszenie zasad sporządzania planu, tj. art. 9 ust. 4 u.p.z.p., zwłaszcza, gdy przeznaczenie terenu w planie jest całkowicie odmienne od ustalonego w studium (por. wyrok NSA z 26 maja 2011 r. II OSK 412/11).”

Z wyżej przytoczonych przez nas uwag do przedłożonego projektu planu jednoznacznie wynika odmienne przeznaczenie terenu, co, do którego składaliśmy wnioski jak również obecne uwagi. Dlatego też nie chcielibyśmy, aby w przypadku podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie zmian przedmiotowego planu zagospodarowania w takim kształcie jak ją przedłożono skutkowało uchYLENIEM całej uchwały, co spowoduje uchYLENIE także korzystnych zmian dla innych mieszkańców terenu objętego planem.

Dlatego tym bardziej wnioskujemy o pozytywne rozpatrzenie naszych uwag i wprowadzenie zmian do przedłożonego projektu planu i pozostawienie bez zmian zapisów dotyczących przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem „1U” w projekcie planu a w obecnie obowiązującym planie symbolami „44.MWU”, „46.MWU”, „47.MWU”, „49.MWU”, „45.MW” i „48.MW”.

W związku z istniejącą sytuacją epidemiologiczną, która utrudnia zbieranie podpisów pod niniejszym pismem, powyższe uwagi, jako mieszkaniec przedmiotowego terenu jak również, jako radny Rady Miejskiej w D.T. składam także w imieniu mieszkańców budynków wymienionych w nagłówku, którzy w miesiącu marcu i wrześniu 2018 roku popierali wnioski o nie dokonywanie zmian w zapisach obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru ograniczonego ulicami Sucharskiego, Warszawska, Ogrodowa, Grunwaldzka a w szczególności terenów oznaczony symbolami: 44.MWU, 46.MWU, 47.MWU, 49.MWU, 45.MW i 48.MW.

Upoważnienie takie otrzymałem poprzez indywidualne jak też telefoniczne rozmowy z mieszkańcami przedmiotowego terenu (budynków wymienionych w nagłówku pisma).”

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia:

Uwaga nie uwzględniona, ze względu na lokalizację przedmiotowego terenu. Z punktu widzenia planistycznego pożądanym dla tego terenu jest kontynuacja sąsiadującej z terenem zabudowy usługowej. Przeznaczenie zostało ustalone zgodnie ze złożonym wnioskiem oraz jest zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Wskazać także należy fakt, iż w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej symbolem 4MW znajdują się już tereny usługowe (oznaczone w projekcie symbolem 5U) wobec powyższego proponowane przeznaczenie, pod zabudowę usługową, nie stoi w sprzeczności z istniejącym zagospodarowaniem na działkach sąsiednich.

Ad. 1. Część uwagi dotycząca Analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium nie uwzględniona jako bezprzedmiotowa. "Analiza zasadności" jest dokumentem wstępnym i nigdy nie rozstrzyga o docelowych przeznaczeniach poszczególnych terenów oraz rozwiązaniach projektowych. Zgodnie z art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała Rada Miejska po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń studium i tylko Rada przy uchwaleniu aktu ma kompetencje do stwierdzenia tego faktu.

Ad. 2. Ustalenia projektu planu nie naruszają i nie mogą naruszać ustaleń Studium. Obszar oznaczony symbolem M1, wyznaczony w Studium Uwarunkowań, nie obejmuje wyłącznie kwestionowanego terenu 1U, a znacznie większy obszar, na którym dominującą zabudową, zgodnie z ustaleniami studium, stanowi zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. W studium nie zostały określone wskaźniki dotyczące kształtowania zabudowy usługowej, pozostawiając to do rozstrzygnięcia organowi planistycznemu.

Ustalenia planu są zgodne z przepisami odrębnymi i zostały uzgodnione i zaopiniowane z organami i instytucjami wynikającymi z przepisów prawa. Projekt planu nie wymaga wprowadzenia zmian w tym zakresie. Proponowane zapisy, wynikające z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w większości obecnie, mogłyby być uznane za: wykraczające poza zakres ustawy ustalony w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, co może być wskazane jako istotne naruszenie trybu sporządzania planu miejscowego, powodujące nieważności uchwały w całości lub w części, wynikające z przepisów odrębnych i będące powtórzeniem tych przepisów lub co gorsza ich nieuprawnioną modyfikacją. Działanie takie narusza zapisy rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów w sprawie "zasad techniki prawodawczej", co również może być wskazane jako istotne naruszenie trybu sporządzania planu.

* Wyłączenie jawności w zakresie danych osobowych na podstawie rozporządzenia Parlamentu Europejskiego i Rady (UE) 2016/679 z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ochrony osób fizycznych w związku z przetwarzaniem danych osobowych i w sprawie swobodnego przepływu takich danych oraz uchylenia dyrektywy 95/46/WE (ogólne rozporządzenie o ochronie danych) (Dz. Urz. UE L 119 z 04.05.2016, str. 1)