

**Załącznik Nr 3 do uchwały nr XXXIX / 688 / 2008
Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2008r.**

ROZSTRZYGNĘCIE

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie.**

1. **Nie uwzględnia się uwagi** wniesionej w piśmie z dnia 29 września 2008r. przez: panią Dorotę BIENIEK, zam. Rzeszów, ul. Mikołajczyka 12/114, panią Agnieszkę Katarzynę BIENIEK-BIERNACKA, zam. Rzeszów, ul. Mikołajczyka 12/112 i panią Teresę Stanisławę BIENIEK, zam. Rzeszów, ul. Mikołajczyka 12/114, do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie.
2. **Nie uwzględnia się uwagi** wniesionej w piśmie z dnia 3 października 2008r. przez pana Piotra OBACZ, zam. Trzebownisko 41, do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie.
3. **Nie uwzględnia się uwagi** wniesionej w piśmie z dnia 3 października 2008r. przez pana Zbigniewa OBACZ, zam. Wrocław, ul. Zielińskiego 45/12, do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie.

UZASADNIENIE

Obszar objęty opracowaniem MPZP Nr 41/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie obejmuje obszar o powierzchni około 63.39 ha, położony w północnej części miasta, przy granicy z gminą Trzebownisko.

Na części obszaru objętego opracowaniem obowiązują dwa plany miejscowe: w całości – MPZP Nr 21/3/2000 „Staromieście-Wełówka” w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr XXVI/117/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2004r., oraz w części – MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda” przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr XXVII/165/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004r. W planach tych przeznaczono tereny m.in. pod usługi komercyjne z dopuszczeniem produkcji nieuciążliwej.

W dniu 2 listopada 2005r. do Prezydenta Miasta Rzeszowa złożony został wniosek o zmianę ww. planów, polegającą na dopuszczeniu usytuowania w rejonie ulicy Lubelskiej obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Wniosek ten został przez Prezydenta uwzględniony. Zmiana ww. planów musiała zostać poprzedzona odpowiednią zmianą obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, w zakresie m.in. wyznaczenia obszaru rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² w rejonie, którego dotyczył wniosek.

W dniu 23 maja 2006r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr LVIII/130/2006 o przystąpieniu do sporządzenia Zmiany Nr 13/1/2006 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Zmiana ta została przyjęta przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą nr XXXI/487/ 2008 z 1 kwietnia 2008r.

Uchwałą Nr LXIII/223/2006 z dnia 26 września 2006r. Rada Miasta Rzeszowa zdecydowała o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie. W uchwale tej określono

granice oraz przedmiot opracowania. Procedurę trybu formalno-prawnego opracowania poprowadzono zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80,poz. 717, z późn. zm.).

W oparciu o art. 17 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie ukazało się w gazecie codziennej „Super Nowości” w dniu 7 listopada 2006r., tego też dnia zawieszono obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia tego planu, a także umieszczono odpowiednie obwieszczenie na właściwej stronie internetowej. W ogłoszeniu i obwieszczeniach określono formę, miejsce i termin składania wniosków do MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie. Termin składania wniosków do tego planu upłynął z dniem 29 listopada 2006r. W terminie tym do Prezydenta Miasta Rzeszowa złożono jeden wniosek do planu. Wniosek ten złożyła firma CASTA INVEST POLSKA Sp. z o.o. Wniosek ten dotyczył uwzględnienia w projekcie planu architektonicznej koncepcji zabudowy i zagospodarowania terenów przy ulicy Lubelskiej, która to koncepcja została przez firmę CASTA dostarczona Prezydentowi we wcześniejszym terminie. Wniosek firmy CASTA został pozytywnie rozpatrzony przez Prezydenta i uwzględniony w projekcie planu.

Projekt MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie opracowany został w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, przez zespół pod kierownictwem uprawnionego urbanisty, wpisanego na listę członków *Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach*. Projekt planu sporządzono przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących na terenie objętym granicami planu.

W projekcie MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie przeznaczono tereny pod usługi, w tym także pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², jak również pod wielorodzinną zabudowę mieszkaniową, zieleni urządzoną i parkingi. W projekcie planu wyznaczono także tereny pod drogi publiczne, zarówno o charakterze lokalnym, jak i ponadlokalnym.

Prace projektowe, z uwzględnieniem zmian wynikających z uwagi złożonej do opracowywanej równolegle zmiany Studium, zakończono do czerwca 2008r. Jako materiały pomocnicze opracowano prognozę skutków wpływu ustaleń na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W projekcie planu ustalono:

- 1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/UC/ZP/KS**, o powierzchni ok. 16.34 ha, pod usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zieleni urządzoną i parkingi, z infrastrukturą techniczną;
- 2) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/UC/ZP/MW**, o powierzchni ok. 12.48 ha, pod usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zieleni urządzoną i parkingi, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/MN**, o powierzchni ok. 0.43 ha, pod usługi lub zabudowę mieszkaniową;
- 4) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, o powierzchni ok. 2.87 ha, pod zieleni urządzoną;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZP/WS**, o łącznej powierzchni ok. 2.70 ha, pod zieleni urządzoną i wody śródlądowe;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G**, o powierzchni ok. 0.15. ha, pod infrastrukturę gazowniczą;
- 7) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDGP**, o powierzchni ok. 15.25 ha, pod publiczną ulicę główną ruchu przyspieszonego;

- 8) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDG**, o łącznej powierzchni ok. 9.79 ha, pod publiczną ulicę główną;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDL**, o łącznej powierzchni ok. 3.11 ha, pod publiczne ulice lokalne;
- 10) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX**, o powierzchni około 0.07 ha, pod ciąg pieszy;
- 11) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/ZP**, o powierzchni około 0.20 ha, pod ciąg pieszy w zieleni parkowej.

Prezydent Rzeszowa przedstawił rozwiązania projektowe i wystąpił o zaopiniowanie projektu w dniu 17 lipca 2008 do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po wprowadzeniu uwag, Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie.

Prezydent Rzeszowa przekazał projekt planu do uzgodnienia właściwym organom samorządu terytorialnego i jednostkom organizacyjnym, od dnia 28 lipca 2008r., na okres 21 dni. Po uzyskaniu wymaganych ustawą uzgodnień i opinii, ogłoszono o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie. Ogłoszenie o wyłożeniu do projektu planu do wglądu publicznego, o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz o terminie składania uwag do projektu planu ukazało się w gazecie codziennej „Nowiny” w dniu 21 sierpnia 2008r. Projekt planu był wyłożony w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ulicy Jagiellońskiej 6 w Rzeszowie, w dniach od 29 sierpnia do 19 września 2008r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 17 września 2008r.

Termin składania uwag do ustaleń projektu MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie upłynął z dniem 3 października 2008r. W terminie tym do projektu planu złożono trzy uwagi.

Do ustaleń przyjętych w projekcie planu uwagi na piśmie złożyli:

1.

Pani Dorota BIENIEK, zam. Rzeszów, ul. Mikołajczyka 12/114, **pani Agnieszka Katarzyna BIENIEK-BIERNACKA**, zam. Rzeszów, ul. Mikołajczyka 12/112 oraz **pani Teresa Stanisława BIENIEK**, zam. Rzeszów, ul. Mikołajczyka 12/114: współwłaścicielki działki nr 898, obr.216 – w piśmie z dnia 29 września 2008r, do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/UC/ZP/MW** (przeznaczonego w projekcie planu pod usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zieleni urządzonej i parkingi, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej), **U/UC/ZP/KS** (przeznaczonego w projekcie planu pod usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zieleni urządzonej i parkingi, z infrastrukturą techniczną), **-KDW/KS/ZP-** (terenu wydzielonego z terenu **U/UC/ZP/MW**, na którym należy kształtować drogi wewnętrzne lub miejsca postojowe w zieleni urządzonej, z zakazem lokalizacji placów manewrowych – w ramach przeznaczenia ustalonego w projekcie planu dla terenu **U/UC/ZP/MW**), **KDL.2** (przeznaczonego w projekcie planu pod skrzyżowanie publicznych ulic lokalnych) i **KDL.4** (przeznaczonego w projekcie planu pod publiczną ulicę lokalną).

Składające uwagę wyraziły zastrzeżenia co do umiejscowienia przestrzeni oznaczonych na rysunku planu symbolami: **KDL.4** oraz **KDW/KS/ZP**. Zdaniem składających uwagę, umiejscowienie to niekorzystnie wpływa na walory użytkowe terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **U/UC/ZP/MW** i **U/UC/ZP/KS**, zmniejszając możliwości pełnego zagospodarowania tych terenów – liczne załamania obrysu tych terenów pod kątem innymi niż proste deprecjonują, zdaniem składających uwagę, wartość inwestycyjną tych terenów. Składające uwagę stwierdzają także, że usytuowanie i przebieg planowanej ulicy lokalnej,

oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.4, powoduje zmniejszenie wielkości terenów przeznaczonych w sąsiedztwie tej drogi pod usługi oraz pod zabudowę mieszkaniową. Składające uwagę uważają ukształtowanie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.4 i KDW/KS/ZP za jeden z najbardziej niekorzystnych wariantów zagospodarowania z punktu widzenia właścicieli działek wchodzących w skład tych terenów, a także terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/UC/ZP/MW i U/UC/ZP/KS.

Składające uwagę kwestionują przebieg planowanej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.4, w poprzek należącej do nich działki nr 898, obr.216, a także w poprzek innych działek w obrębie przebiegu tej drogi. Składające uwagę uzasadniają tę uwagę przewidywanym drastycznym spadkiem wartości posiadanej przez nie działki nr 898, obr.216, na skutek przeznaczenia części tej działki w planie pod ulicę lokalną.

Składające uwagę wnoszą o zmianę planowanego przebiegu ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.4, a także o zmianę położenia przylegającego do tej ulicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW/KS/ZP (wydzielonego z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/MW), w taki sposób, żeby ulica lokalna KDL.4 przebiegała prostopadłe do ulicy Lubelskiej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1, lub prostopadłe do planowanej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1. W związku z taką zmianą przebiegu ulicy lokalnej KDL.4, zdaniem składających uwagę należy zmienić położenie skrzyżowania ulic lokalnych KDL.1 i KDL.4, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.2, oraz obrysu terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/UC/ZP/MW i U/UC/ZP/KS.

Zdaniem składających uwagę, wnioskowane przez nie zmiany pozwolą na pełne wykorzystanie przestrzeni terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/UC/ZP/MW i U/UC/ZP/KS, a także na ograniczenie ewentualnych wypłat przez Gminę Rzeszów odszkodowań związanych z utratą wartości nieruchomości położonych w obrębie planowanej ulicy lokalnej KDL.4 – na skutek skrócenia ciągu tej ulicy.

2.

Pan Piotr OBACZ. zam. Trzebowniko 41 – w piśmie z dnia 3 października 2008r., odnośnie:

- 1) trybu wprowadzenia przez Radę Miasta Rzeszowa poprawek w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszaru przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, poprzez przyjęcie Zmiany Nr 13/1/2006 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa uchwałą nr XXXI/487/2008 z dnia 1 kwietnia 2008r. z naruszeniem art. 9 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). Ustalenia niewłaściwie sporządzonej zmiany obowiązującego Studium nie mogą bowiem być wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych;
- 2) braku powołania się na uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w preambule projektu uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie;
- 3) sprzeczności projektu rysunku MPZP Nr 141/12/2006 [...] z § 8 rozporządzenia *Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587)*, w kwestii braku objaśnień dla wszystkich symboli użytych w rysunku projektu planu.
- 4) przekroczenia kompetencji w zakresie obszaru opracowania projektu planu poprzez określenie przeznaczenia terenów znajdujących się poza granicą obszaru planu;
- 5) ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów znajdujących się nie tylko poza granicą obszaru planu, lecz także w gminie sąsiedniej, poprzez wyznaczenie na rysunku

planu elementów układu komunikacyjnego oznaczonych symbolami: [kdw] i [kdgp] (na terenach znajdujących się w granicach gminy Trzebowniko);

- 6) niewłaściwego zastosowania pojęcia „teren”, niejednoznacznie i wielokrotnie użytego w projekcie planu, niezgodnie z § 1 ust.3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).
- 7) błędnego określenia pojęcia linii podziału wewnętrznego w § 4 ust. 3 projektu planu;
- 8) nieprecyzyjnego określenia związku pomiędzy symbolami literowymi, użytymi w legendzie na projekcie rysunku planu, a wyznaczonymi w planie obszarami, czasem określanymi słowem „teren”, a czasem nie określonymi tym słowem – w kontekście niewłaściwego zastosowania pojęcia „teren”, o którym mowa wyżej;
- 9) wyznaczenia na projekcie rysunku planu granic stref ochronnych wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia, szerokość których to stref, zdaniem składającego uwagę, znacznie przekracza wymaganą szerokość pasa stref kontrolowanych, o których mowa w § 9 rozporządzenia Ministra Gospodarki i Infrastruktury z dnia 30 lipca 2001r. (Dz. U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055). Zdaniem składającego uwagę, przyjęcie nadmiernie szerokich stref ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągów jest uchybieniem projektowym, prowadzącym po uchwaleniu planu miejscowego do marnotrawienia pieniędzy podatników i będącym wyraźnym przejawem niegospodarności władz gminy;
- 10) terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: **KDL.1** i **KDL.3** (przeznaczonych w projekcie planu pod ulice lokalne), **KDL.2** (przeznaczonego w projekcie planu pod skrzyżowanie ulic lokalnych), **KX** (przeznaczonego w projekcie planu pod ciąg pieszy) oraz **KX/ZP** (przeznaczonego w projekcie planu pod ciąg pieszy w zieleni parkowej) w granicach działki nr 691, obr.216 – co wynika z zadeklarowanego przez składającego uwagę zamiaru lokalizacji na tej działce niepublicznej przychodni zdrowia. Brak wcześniejszego wniosku o uwzględnienie w planie jego zamiarów inwestycyjnych, składający uwagę uzasadnił informacją uzyskaną w trakcie opracowania projektu planu od projektanta tego planu, na temat przewidywanych przez projektanta planu rozwiązań projektowych, a także na temat procedury sporządzania projektu planu miejscowego oraz związanych z tym terminów.

3.

Pan Zbigniew OBACZ, zam. Wrocław, ul. Zielińskiego 45/12 – w piśmie z dnia 3 października 2008r. (data stempla pocztowego), odnośnie:

- 1) trybu wprowadzenia przez Radę Miasta Rzeszowa poprawek w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa dla obszaru przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, poprzez przyjęcie Zmiany Nr 13/1/2006 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa uchwałą nr XXXI/487/2008 z dnia 1 kwietnia 2008r. z naruszeniem art. 9 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.). Zdaniem składającego uwagę, ustalenia niewłaściwie sporządzonej zmiany obowiązującego Studium nie mogą bowiem być wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych;
- 2) braku powołania się na uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w preambule projektu uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie;
- 3) sprzeczności projektu rysunku MPZP Nr 141/12/2006 [...] z § 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587), w kwestii braku objaśnień dla wszystkich symboli użytych w rysunku projektu planu;

- 4) przekroczenia kompetencji w zakresie obszaru opracowania projektu planu poprzez określenie przeznaczenia terenów znajdujących się poza granicą obszaru planu;
- 5) ustalenia w projekcie planu przeznaczenia terenów znajdujących się nie tylko poza granicą obszaru planu, lecz także w gminie sąsiedniej, poprzez wyznaczenie na rysunku planu elementów układu komunikacyjnego oznaczonych symbolami: [kdw] i [kdgp] (na terenach znajdujących się w granicach gminy Trzebowńsko);
- 6) niewłaściwego zastosowania pojęcia „teren”, niejednoznacznie i wielokrotnie użytego w projekcie planu, niezgodnie z § 1 ust. 3 i 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587).
- 7) błędnego określenia pojęcia linii podziału wewnętrznego w § 4 ust. 3 projektu planu;
- 8) nieprecyzyjnego określenia związku pomiędzy symbolami literowymi, użytymi w legendzie na projekcie rysunku planu, a wyznaczonymi w planie obszarami, czasem określanymi słowem „teren”, a czasem nie określonymi tym słowem – w kontekście niewłaściwego zastosowania pojęcia „teren”, o którym mowa wyżej;
- 9) wyznaczenia na projekcie rysunku planu granic stref ochronnych wzdłuż gazociągów wysokiego ciśnienia, szerokość których to stref, zdaniem składającego uwagę, znacznie przekracza wymaganą szerokość pasa stref kontrolowanych, o których mowa w § 9 rozporządzenia Ministra Gospodarki i Infrastruktury z dnia 30 lipca 2001r. (Dz. U. z 2001r. Nr 97, poz. 1055). Zdaniem składającego uwagę, przyjęcie nadmiernie szerokich stref ograniczonego użytkowania wzdłuż gazociągów jest uchybieniem projektowym, prowadzącym po uchwaleniu planu miejscowego do marnotrawienia pieniędzy podatników i będącym wyraźnym przejawem niegospodarności władz gminy;
- 10) wariantowego przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/MW, w obrębie którego projekt planu dopuszcza lokalizację wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej jako alternatywy dla obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Składający uwagę kwestionuje wynikającą z tego ustalenia możliwość realizacji funkcji usługowych, w tym obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², na całym terenie U/UC/ZP/MW.

Uzasadnienie prawne

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa (patrz wyrok NSA z 05.06.1995, IV.S.A. 346/93/ONSA3/96 poz. 125). Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

W zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać w szczególności:

- wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby interesu publicznego.

Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Biorąc pod uwagę powyższy stan faktyczny i prawny stwierdza się co następuje:

1.

Uwaga pani Doroty BIENIEK, pani Agnieszki Katarzyny BIENIEK-BIERNACKIEJ, oraz pani Teresy Stanisławy BIENIEK, dotycząca przeznaczenia w projekcie planu terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: U/UC/ZP/MW (przeznaczonego w projekcie planu pod usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zieleni urządzonej i parkingi, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej), U/UC/ZP/KS (przeznaczonego w projekcie planu pod usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zieleni urządzonej i parkingi, z infrastrukturą techniczną), -KDW/KS/ZP- (terenu wydzielonego z terenu U/UC/ZP/MW, na którym należy kształtować drogi wewnętrzne lub miejsca postojowe w zieleni urządzonej, z zakazem lokalizacji placów manewrowych – w ramach przeznaczenia ustalonego w projekcie planu dla terenu U/UC/ZP/MW), KDL.2 (przeznaczonego w projekcie planu pod skrzyżowanie publicznych ulic lokalnych) i KDL.4 (przeznaczonego w projekcie planu pod publiczną ulicę lokalną),

nie zostaje uwzględniona z następujących powodów:

- 1) Ustalenie w projekcie MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem -KDW/KS/ZP-, wydzielonego z terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem U/UC/ZP/MW, a także przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.4, związane

jest z koniecznością wyznaczenia w tej części obszaru planu przestrzeni wyłączonej z zabudowy. Przestrzeń ta ma pełnić funkcję korytarza przewietrzającego terenów znajdujące się w granicach obszaru planu, jak również położone poza tymi granicami, po stronie zachodniej i północnej. Lokalizacja tego korytarza przewietrzającego związana jest z ukształtowaniem terenu w granicach obszaru planu, a także z obniżeniem położonym na wschód od ulicy Lubelskiej, stanowiącym fragment doliny rzeki Wisłok. Brzegi korytarza są wyznaczone następująco: po stronie południowej – poprzez linię podziału wewnętrznego wydzielającą teren -KDW/KS/ZP- z terenu U/UC/ZP/MW, a po stronie północnej – poprzez nieprzekraczalną linię zabudowy w obrębie terenu U/UC/ZP/KS, od strony terenu KDL.4. Wyznaczony w ten sposób korytarz przewietrzający ma zapobiegać powstawaniu niekorzystnych zjawisk mikroklimatycznych w obrębie terenów inwestycyjnych, w tym także terenów zabudowy mieszkaniowej. W tym celu ustalono w projekcie planu zakaz lokalizacji zabudowy w obrębie tego korytarza, umożliwiając jednocześnie wykorzystanie tej przestrzeni do wszechstronnej obsługi terenów, na których ustalenia projektu planu umożliwiają lokalizację zabudowy. Tereny służące przewietrzaniu wyznaczono w oparciu o opracowanie ekofizjograficzne, wykonane przed przystąpieniem do sporządzenia projektu MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie – zgodnie z art. 72 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska oraz z rozporządzeniem Ministra Środowiska z 9 września 2002r. w sprawie opracowania ekofizjograficznego.

- 2) Ustalenie w projekcie MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: KDL.2 i KDL.4 ma na celu optymalne rozwiązanie lokalnej komunikacji kołowej służącej bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnych (tych projektowanych w granicach obszaru planu, jak również planowanych poza tymi granicami). Ustalenie to ma także na celu zapewnienie niezbędnych powiązań z istniejącymi oraz planowanymi elementami głównego układu komunikacyjnego miasta. zabezpieczenie przestrzeni niezbędnych do realizacji funkcji publicznych związanych z ponadlokalną komunikacją kołową, istotną zarówno dla funkcjonowania głównego układu komunikacyjnego miasta, jak i dla rozwoju gospodarczego Rzeszowa i jego najbliższego otoczenia. Przebieg planowanej ulicy lokalnej, oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem KDL.4, związany jest także z usytuowaniem korytarza przewietrzającego, o którym mowa w pkt 1. Miejsce włączenia tej ulicy do ulicy Lubelskiej, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem -KDL-, zaprojektowano w punkcie najbardziej dogodnym do ukształtowania dwupoziomowego skrzyżowania tych ulic, z uwzględnieniem powiązania z istniejącą drogą wewnętrzną, znajdującą się poza granicą obszaru planu, na wschód od ulicy Lubelskiej. Oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KDL.2 skrzyżowanie ulicy KDL.4 z ciągiem planowanych ulic lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1 i KDL.3, zaprojektowano w punkcie zapewniającym najlepsze powiązanie ww. ulic lokalnych z lokalnym układem komunikacyjnym osiedla mieszkaniowego, projektowanego na zachód od ciągu ulic lokalnych KDL.1 i KDL.3 (osiedle to jest przedmiotem opracowania MPZP Nr 164/3/2008 „Staromieście-Brzeźnik-Wschód” w Rzeszowie, do sporządzenia którego przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXXI/488/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 1 kwietnia 2008r.). Przy tym rozmieszczenie elementów układu komunikacyjnego tego osiedla również związane jest z analogicznym do opisanego w pkt 1 układem terenów wyłączonych z zabudowy i służących przewietrzaniu.
- 3) Kąt, pod którym planowana ulica lokalna KDL.4 dochodzi do ulicy Lubelskiej, wynika z uwarunkowań opisanych w pkt 1 i 2. Nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczone w projekcie planu zapobiegają ograniczeniu widoczności przez zabudowę, natomiast

ustalenia projektu planu dotyczące sposobu ukształtowania skrzyżowania ulicy KDL.4 z ulicą Lubelską, dotyczące rozwiązań dwupoziomowych, zapewniają bezpieczne funkcjonowanie tego skrzyżowania. Kształty terenów, oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: U/UC/ZP/KS i U/UC/ZP/MW, wyznaczone m.in. przez planowaną ulicę lokalną KDL.4, są regularne i pozbawione gwałtownych załamania. Ponadto tereny U/UC/ZP/KS i U/UC/ZP/MW są dobrze skomunikowane poprzez otaczające każdy z tych terenów drogi, istniejące lub planowane. Ulica lokalna KDL.4 odgrywa szczególnie ważną rolę w zapewnieniu obsługi komunikacyjnej terenów U/UC/ZP/KS i U/UC/ZP/MW, ponieważ zaprojektowana jest w poprzek istniejących ciągów działek stanowiących pozostałość po łanowym układzie pól wsi Staromieście, zapewniając optymalne warunki dostępności do drogi publicznej, a więc zwiększając wartość wielu działek położonych w obrębie terenów U/UC/ZP/KS i U/UC/ZP/MW. Z powodów przytoczonych w pkt 1 i 2 nie jest możliwe przeprowadzenie ulicy KDL.4 prostopadle do ulicy Lubelskiej, zatem długość tej ulicy oraz inne następstwa wynikające z geometrii przecięcia jej linii rozgraniczających z granicami działek są nieuniknione.

- 4) Przeznaczenie w projekcie planu działki nr 898, obr.216, pod publiczną ulicę lokalną oznaczoną na rysunku projektu planu symbolem KDL.4, a także pod teren dróg wewnętrznych lub miejsc postojowych w zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem -KDW/KS/ZP-, wydzielony z terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem U/UC/ZP/MW, wynika z uwarunkowań opisanych w pkt 1, 2 i 3. Ustalenia dotyczące ww. terenów ukształtowano z uwzględnieniem: wytycznych z ww. opracowania ekofizjograficznego, dogodnych powiązań z terenami znajdującymi się poza granicą obszaru planu, a także optymalnych rozwiązań komunikacyjnych. Ustalenia te mają na celu ogólne zwiększenie wartości nieruchomości znajdujących się w granicach obszaru planu, a w szczególności położonych w obrębie terenów przeznaczonych w projekcie planu na cele niepubliczne.

2.

Uwaga pana Piotra OBACZ dotycząca różnych uchybień formalno-prawnych powodujących wadliwość projektu planu, a także dotycząca przeznaczenia w projekcie planu terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: KDL.1 i KDL.3 (przeznaczonych w projekcie planu pod publiczne ulice lokalne), KDL.2 (przeznaczonego w projekcie planu pod skrzyżowanie publicznych ulic lokalnych), KX (przeznaczonego w projekcie planu pod ciąg pieszy) oraz KX/ZP (przeznaczonego w projekcie planu pod ciąg pieszy w zieleni parkowej) w granicach działki nr 691, obr.216),

nie zostaje uwzględniona z następujących powodów:

- 1) Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie jest zgodny z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Kwestia ewentualnych wątpliwości składającego uwagę odnośnie Studium nie dotyczy ustaleń przedmiotowego projektu planu.
- 2) Nie ma podstawy prawnej do przywołania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w preambule uchwały w sprawie uchwalenia tego planu.
- 3) Wszystkie oznaczenia literowe dotyczące ustaleń projektu planu zostały objaśnione w legendzie na rysunku projektu planu.
- 4) Oznaczenia dotyczące niektórych terenów komunikacji drogowej, położonych poza granicą obszaru planu, nie są ustaleniami planu, lecz mają charakter informacyjny i służą opisaniu warunków powiązań układu komunikacyjnego, będącego przedmiotem ustaleń

- planu, z układem zewnętrznym – zgodnie z § 4 pkt 9 lit. b *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- 5) Oznaczenia dotyczące niektórych terenów komunikacji drogowej znajdujących się poza granicą obszaru planu, a położonych w gminie sąsiedniej (w gminie Trzebowniko), nie są ustaleniami planu, lecz mają charakter informacyjny i służą opisaniu warunków powiązań układu komunikacyjnego, będącego przedmiotem ustaleń planu, z układem zewnętrznym znajdującym się lub planowanym na terenie gminy sąsiedniej, w zgodzie z obowiązującym studium tej gminy, przyjętym Uchwałą nr XII/119/99 Rady Gminy w Trzebowniku z dnia 17 grudnia 1999r. – zgodnie z § 4 pkt 9 lit. b Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 - 6) Ustalenia projektu planu odnoszą się do konkretnych terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami w projekcie planu, w tym także na rysunku projektu planu. Nie można unikać zastosowania słowa „teren” w innych znaczeniach, szczególnie w oznaczeniach informacyjnych zastosowanych w projekcie planu. Ustalenie zawarte § 4 ust. 3, dotyczące *linii podziału wewnętrznego wydzielającej tereny o różnych zasadach zagospodarowania, realizowanego w ramach tego samego przeznaczenia, ustalonego dla danego terenu* mówi o zasadzie wyznaczania terenów wydzielonych, jednoznacznie określonych zarówno w tekście, jak i na rysunku projektu planu.
 - 7) Linie podziału wewnętrznego wyznaczają tereny wydzielone, na których obowiązują pewne nakazy, zakazy dopuszczenia lub ograniczenia w zagospodarowaniu, a które to tereny pod względem funkcjonalnym stanowią integralną część terenów, z których zostały wydzielone (np. tereny zieleni lub parkingów w obrębie terenów usługowych lub mieszkaniowych).
 - 8) W legendzie na rysunku projektu planu użyto sformułowań jednoznacznie określających przedmioty ustaleń projektu planu. Dodatkowo zastosowano zróżnicowanie wielkości czcionki w celu łatwiejszego odróżnienia oznaczeń terenów wydzielonych od oznaczeń terenów, z których są one wydzielone.
 - 9) Strefy ochronne gazociągów wysokiego ciśnienia określone na rysunku projektu planu należą do oznaczeń informacyjnych, a zatem nie są obowiązującymi ustaleniami projektu planu. Strefy te zostały naniesione na rysunku projektu planu w oparciu o Protokół zaopiniowania z dnia 8 sierpnia 2008r., sporządzony przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie, w ramach uzgodnienia projektu planu, na podstawie art. 17 pkt 7 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
 - 10) Przeznaczenie w projekcie planu działki nr 691, obr.216, pod publiczne ulice lokalne oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: KDL.1 i KDL.3, pod skrzyżowanie publicznych ulic lokalnych oznaczone na rysunku projektu planu symbolem KDL.2, pod ciąg pieszy oznaczony na rysunku projektu planu symbolem KX, a także pod ciąg pieszy w zieleni parkowej oznaczony na rysunku projektu planu symbolem KX/ZP, ma na celu optymalne ukształtowanie lokalnego układu komunikacyjnego, służącego bezpośrednio obsłudze komunikacyjnej terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: U/UC/ZP/KS i U/UC/ZP/MW. Ciąg ulic lokalnych KDL.1, KDL.2 i KDL.3 został wyznaczony wzdłuż istniejących ogrodów działkowych w taki sposób, by oddzielał teren tych ogrodów od terenów przeznaczonych w projekcie planu pod usługi, w tym m.in. pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Jednocześnie od strony ogrodów działkowych zaplanowano ciągi piesze biegnące od strony osiedla „Staromieście – Ogrody”, zaprojektowanego poza granicą obszaru planu, po stronie południowej, w kierunku projektowanego dwupoziomowego skrzyżowania ww. ciągu ulic lokalnych

z planowana ulicą główną ruchu przyspieszonego, w ramach którego to skrzyżowania zaplanowano bezkolizyjne, bezpieczne przejście ciągu pieszego przez planowaną ruchliwą drogę – w kierunku terenów zielonych oraz innych terenów, znajdujących się w sąsiedniej gminie Trzebownisko. Usytuowanie ciągu ulic lokalnych KDL.1, KDL.2 i KDL.3 jest optymalne dla ukształtowania terenów przeznaczonych w projekcie planu pod usługi, w tym m.in. pod obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – ze względu na uzyskaną w ten sposób maksymalną dostępną powierzchnię każdego z tych terenów, a także ich regularne kształty. Usytuowanie ciągu ulic lokalnych KDL.1, KDL.2 i KDL.3 jest także szczególnie wartościowe dla wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, której lokalizację dopuszcza się w obrębie terenu U/UC/ZP/MW – ze względu na dobrą obsługę komunikacyjną tego terenu oraz powiązania komunikacyjne z innymi terenami zabudowy mieszkaniowej, projektowanymi poza granicami obszaru planu, po stronie południowej i zachodniej.

- 11) W terminie składania wniosków do planu, określonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, ani też w trakcie opracowania projektu planu, do Prezydenta Miasta Rzeszowa nie wpłynął żaden wniosek dotyczący działki nr 691, obr.216, w tym przeznaczenia jej w planie pod niepubliczną przychodnię zdrowia.

3.

Uwaga pana Zbigniewa OBACZ dotycząca różnych uchybień formalno-prawnych powodujących wadliwość projektu planu, a także dotycząca przeznaczenia w projekcie planu terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem U/UC/ZP/MW (przeznaczonego w projekcie planu pod usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zieleni urządzonej i parkingi, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej),

nie zostaje uwzględniona z następujących powodów:

- 1) Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie jest zgodny z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Kwestia ewentualnych wątpliwości składającego uwagę odnośnie Studium nie dotyczy ustaleń przedmiotowego projektu planu.
- 2) Nie ma podstawy prawnej do przywołania uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w preambule uchwały w sprawie uchwalenia tego planu.
- 3) Wszystkie oznaczenia literowe dotyczące ustaleń projektu planu zostały objaśnione w legendzie na rysunku projektu planu.
- 4) Oznaczenia dotyczące niektórych terenów komunikacji drogowej, położonych poza granicą obszaru planu, nie są ustaleniami planu, lecz mają charakter informacyjny i służą opisaniu warunków powiązań układu komunikacyjnego, będącego przedmiotem ustaleń planu, z układem zewnętrznym – zgodnie z § 4 pkt 9 lit. b *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- 5) Oznaczenia dotyczące niektórych terenów komunikacji drogowej znajdujących się poza granicą obszaru planu, a położonych w gminie sąsiedniej (w gminie Trzebownisko), nie są ustaleniami planu, lecz mają charakter informacyjny i służą opisaniu warunków powiązań układu komunikacyjnego, będącego przedmiotem ustaleń planu, z układem zewnętrznym znajdującym się lub planowanym na terenie gminy sąsiedniej, w zgodzie z obowiązującym studium tej gminy, przyjętym Uchwałą nr XII/119/99 Rady Gminy

w Trzebowniku z dnia 17 grudnia 1999r. – zgodnie z § 4 pkt 9 lit. b *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

- 6) Ustalenia projektu planu odnoszą się do konkretnych terenów oznaczonych odpowiednimi symbolami w projekcie planu, w tym także na rysunku projektu planu. Nie można unikać zastosowania słowa „teren” w innych znaczeniach, szczególnie w oznaczeniach informacyjnych zastosowanych w projekcie planu. Ustalenie zawarte § 4 ust. 3, dotyczące linii podziału wewnętrznego wydzielałacej tereny o różnych zasadach zagospodarowania, realizowanego w ramach tego samego przeznaczenia, ustalonego dla danego terenu mówi o zasadzie wyznaczania terenów wydzielonych, jednoznacznie określonych zarówno w tekście, jak i na rysunku projektu planu.
- 7) Linie podziału wewnętrznego wyznaczają tereny wydzielone, na których obowiązują pewne nakazy, zakazy dopuszczenia lub ograniczenia w zagospodarowaniu, a które to tereny pod względem funkcjonalnym stanowią integralną część terenów, z których zostały wydzielone (np. tereny zieleni lub parkingów w obrębie terenów usługowych lub mieszkaniowych).
- 8) W legendzie na rysunku projektu planu użyto sformułowań jednoznacznie określających przedmioty ustaleń projektu planu. Dodatkowo zastosowano zróżnicowanie wielkości czcionki w celu łatwiejszego odróżnienia oznaczeń terenów wydzielonych od oznaczeń terenów, z których są one wydzielone.
- 9) Strefy ochronne gazociągów wysokiego ciśnienia określone na rysunku projektu planu należą do oznaczeń informacyjnych, a zatem nie są obowiązującymi ustaleniami projektu planu. Strefy te zostały naniesione na rysunku projektu planu w oparciu o Protokół zaopiniowania z dnia 8 sierpnia 2008r., sporządzony przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie, w ramach uzgodnienia projektu planu, na podstawie art. 17 pkt 7 lit. c ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
- 10) Przeznaczenie terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U/UC/ZP/MW pod usługi, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zieleni urządzoną i parkingi, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej, z definicji dopuszcza wariantowość przeznaczenia poszczególnych nieruchomości w obrębie tego terenu, zakazując jedynie lokalizowania wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej na jednej nieruchomości razem z obiektami handlowymi o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m². Zatem realizacja na całym tym terenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² byłaby zgodna z ustaleniami projektu planu dotyczącymi tego terenu.