

**Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr .../.../2025
Rady Miasta Łańcuta
z dnia 2025 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

Lista nieuwzględnionych uwag:

A. zgłoszonych w terminie do 4 czerwca 2024 r. do wyłożonego do publicznego wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Polnej w Łańcutie

	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta Łańcuta		Treść uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	20.05.2024	Joanna Hipnar	1MWW (dz. nr 1800/3)			Drugi wniosek pod pozycją 42 Wniosek właściciela działki 1800/3 położonej przy ul. Polnej w Łańcutie z terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczonej jako 1 MWW zamianę tej działki na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wyłożony plan zagospodarowania uniemożliwia mi wybudowanie się na mojej działce, ponieważ cały ten pas, którym znajduje się również moja działka został przeznaczony pod zabudowę wielorodzinną. Niniejszą działkę otrzymałam od swojego taty. Jest ona w naszej rodzinie od ponad 80 lat i chciałabym mieć możliwość budowania się na niej, a przy zaproponowanym planie nie będzie to możliwe i działka straci całkowicie na wartości. Dlatego wnoszę jak na wstępie. Działka jest na skrajnym końcu terenu 1 MWW, dlatego nie ma najmniejszego problemu, aby wyłączyć ją z zabudowy wielorodzinnej. Zwłaszcza, że obok został ustalony teren zabudowy 1 MN-6MN. Nadmienię, że działka jest działką budowlaną, na której był usytuowany dom rodzinny mojego taty i budynki gospodarcze. Chcę utrzymania tego stanu. Chcę móc swobodnie dysponować swoją własnością w granicach obowiązującego prawa. Zmusza się mnie

					do sprzedaży, bo na działce nie będę mogła nic wybudować. Ponadto wraz z rodziną jestem współwłaścicielem innej działki objętej mpzp. Uwagi do terenu oznaczonego jako 1 MWW na mapie mpzp przy ul Polnej Uważam, że należy zachować dotychczasową zabudowę ul. Polnej tzn. niską zabudowę jednorodzinną i szeregową z wieloma terenami zieleni. Pozwoli to na zachowanie dotychczasowych atutów tej lokalizacji (spokojne miejsce do życia z niskim poziomem zanieczyszczeń zwłaszcza hałasem) Budowa domów wielorodzinnych będzie się wiązała z uciążliwością dla mnie jako właściciela nieruchomości sąsiedniej zarówno na etapie budowy jak i w późniejszym czasie. Sposób zagospodarowania został określony zgodnie z kierunkami określonym i w studium uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/247/01 Rady Miasta Łańcuta z dnia 31 października 2001 r. z późn. zm., Art. 6 ust. 2 pkt 1 uopizp stanowi, iż "każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich". Stosownie do przepisów art. 3 ust. 1 powyższej ustawy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Zatem to nie plan (jego zapisy) należy dostosowywać do sytuacji faktycznej, lecz to postanowienia planu mają w przyszłości kształtować sytuację faktyczną terenów nim objętych w zakresie ich zagospodarowania.
2	27.05.2024	Małgorzata Benedyk Tomasz Kunysz	2Z (dz. 1872) 1MWW		Wnoszę o zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki o numerze ewidencyjnym 1872 (obręb - Miasto Łańcut) zabudowy z terenów zielonych (2Z) na tereny do jednorodzinnej (4MN). Mimo, iż teraz posiada niekorzystne warunki topograficzne, przy aktualnych technikach budowy w żadnym stopniu nie stanowi przeszkody do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Pierwsze kroki zostały już przeze mnie podjęte i została założona księga wieczysta nieruchomości. Istnieje również możliwość podziału działki na nie mniejsze niż 0,05 ha co wpisuje się w w/w plan. Na korzyść również przemawia fakt, że w/w planie działka 1872 sąsiaduje z terenami przeznaczonym na zabudowę mieszkaniową jednorodzinna. Jeśli powyższa zmiana jest niemożliwa wnoszę o wyłączenie działki 1872 planowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru przy ul. Polnej. Aktualnie planowane przeznaczenie działki na tereny zielone będzie skutkowało znacznym obniżeniem jej wartości. Inne uwagi do projektu mpzp, to zachowanie dotychczasowej rozpoczętej już zabudowy w/w ulicy tzn. zachowanie zabudowy niskiej jednorodzinnej i szeregowej .

					Sposób zagospodarowania został określony zgodnie z kierunkami określonymi w studium uchwalony uchwałą Nr XXXVI/247/01 Rady Miasta Łańcuta z dnia 31 października 2001 r. z późn. zm., Art. 6 ust. 2 pkt 1 uopizp stanowi, iż "każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich". Stosownie do przepisów art. 3 ust. 1 powyższej ustawy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Zatem to nie plan (jego zapisy) należy dostosowywać do sytuacji faktycznej, lecz to postanowienia planu mają w przyszłości kształtować sytuację faktyczną terenów nim objętych w zakresie ich zagospodarowania.
3.	28.05.2024	Magdalena Kurcz	1MWW		1.W związku z planowaną budową bloków wielopiętrowych na działce o numerze 5787 - zdecydowany sprzeciw argumentując go przede wszystkim tym, że budowa budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą na terenie, który jest umiejscowiony pomiędzy osiedlami domów jednorodzinnych, terenami zielonymi, <u>zniszczy całkowicie istniejący układ urbanistyczny</u>, który powinien być chroniony zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. 2. Obawa, że ulica Polna nie jest przystosowana do przyjęcia tak ogromnej liczby mieszkańców na tak małym terenie. Na naszej ulicy nie ma przystanków autobusowych, a więc założeniem jest, że każdy właściciel jednego z 1140 mieszkań będzie miał przynajmniej jeden samochód. Spowoduje to wzmożony ruch już i tak na ruchliwej drodze, na której powszechnie nikt nie stosuje się do ograniczenia prędkości 40 km/h. - dodatkowo ulica Polna <u>jest wąska</u> i już w tej chwili samochody parkujące przy budowanych domkach szeregowych sprawiają, że robi się zator. 3.Na ulicy Polnej nie ma ani <u>jednego kosza na odpadki zmieszane</u>. Taka liczba mieszkań i mieszkańców sprawi, że zdecydowanie więcej osób z dziećmi oraz ze zwierzętami domowymi będzie spacerować w okolicy. Nie ma możliwości wyrzucić nigdzie drobnych odpadków, petów czy zwierzęcych odchodów. 4.Obawiam się również o lokalną faunę i florę. Mamy w naszej okolicy dużo lisów, dzików i saren, które po terenach rolnych spacerują. Czy były prowadzone badania by upewnić się, że nie mamy tutaj żadnych ptaków, zwierząt czy owadów chronionych? 5.Obawiam się również o wydolność sieci energetycznej, która już teraz ma regularne przerwy w dostawie prądu. 6.Obawiam się ciśnienia wody, które obecnie jest co najwyżej średnie. Czy zwiększenie liczby mieszkańców nie wpłynie na to negatywnie? 7. Żłobki w Łańcutie, są już teraz mocno oblegane, nie będą w stanie przyjąć większej ilości dzieci. 8.Kupując dom w Łańcutie i przeprowadzając się z Rzeszowa na ulicę Polną

					szukałam właśnie takiej dzielnicy, w której będzie zabudowa domami jednorodzinnymi. Według mnie powstanie bloków jest obniżeniem jakości życia i może negatywnie wpłynąć na wartość mojej nieruchomości. Uważam, że budowa bloków na działce 5787 nie powinna mieć miejsca. Ulica Polna jest długa i jeżeli bloki muszą powstawać, to uważam, że nie powinny powstawać w bezpośrednim sąsiedztwie domów jednorodzinnych oraz że taka inwestycja powinna pociągnąć za sobą przygotowanie samej okolicy na przyjęcie wzmożonego ruchu, a także samego miasta. Zgodnie z art. 6 ust. 2 pkt 1 uopizp stanowi, iż "każdy ma prawo, w granicach określonych ustawą, do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich". Stosownie do przepisów art. 3 ust. 1 powyższej ustawy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. Zatem to nie plan (jego zapisy) należy dostosowywać do sytuacji faktycznej, lecz to postanowienia planu mają w przyszłości kształtować sytuację faktyczną terenów nim objętych w zakresie ich zagospodarowania. Zabudowa wielorodzinna nie znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż oddzielona została drogą wewnętrzną, natomiast na terenie zabudowy wielorodzinnej obowiązkowo należy zagospodarować teren zielenią izolacyjną od strony terenów MN. Po zmianie projektu planu tereny MN oddzielony został od terenu MW drogą wewnętrzną oraz częściowo terenem usług i oczywiście zielenią izolacyjną. Droga ul. Polna jest drogą o parametrach drogi publicznej i znajduje się poza granicami opracowania planu. Zagospodarowanie terenów nie wpłynie na warunki bytowania ptaków i innych zwierząt (dziki, lisy), które wykorzystują zarośnięty i zadrzewiony teren przylegający do terenu KR-KOP. Większość tych zwierząt nie wykorzystuje tych terenów jako miejsc stałego bytowania, ale jako tereny żerowania i czasowego przebywania. Obserwuje się postępującą symbiozę dzikich zwierząt z terenami zamieszkałymi przez ludzi. W planie dopuszczono budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej w tym sieci elektroenergetycznej, kanalizacyjnej czy wodociągowej. Na terenie objętym planem dopuszczono zabudowę usługową, w której można usytuować np. żłobki, przedszkola, sklepy.
4.	03.06.2024	Janusz Michna	2MN 1MWW		Przedstawienie analizy komunikacyjnej odnośnie planowanego natężenia ruchu po ewentualnej rozbudowie projektowanej nowej zabudowy wielorodzinnej do 19m. Analiza komunikacyjna nie jest wymagana w procedurze sporządzania planu.

5.	04.06.2024	Jan Magdoń	1MWW			1. W związku z planowaną inwestycją przy ul Polnej na działce 5787 - zdecydowany sprzeciw wobec sytuowania w bliskiej odległości od mojego domu (dz nr 1864/10), budynku wielokondygnacyjnego (4p). 2. Budowa wysokich bloków, zaraz obok budynków, które w warunkach zabudowy miały max wysokość 9,5 m, nie tylko burzy ład architektoniczny, ale również bezpośrednio wpływa na swobodne użytkowanie mojej nieruchomości. Ze względu na posadowienie wysokiego budynku w bliskiej odległości od moich okien spowoduje, w okresie jesienno-zimowym, duże zacienienie. Wręcz brak naturalnego światła słonecznego w domu. 3. W związku z polityką państwa Polskiego i zachętą do montowania paneli fotowoltaicznych, również i ja zamontowałem takie panele. Postawienie wysokiego bloku w odległości 20 m od mojego domu spowoduje również, że naświetlenie konieczne do pracy tychże paneli, zdecydowanie się zmniejszy, i wydłuży się okres zwrotu mojej inwestycji, a wręcz, być może, stanie się nieopłacalna 4. Pragnę zwrócić również uwagę na nierówne traktowanie inwestorów prywatnych i komercyjnych. W warunkach zabudowy, otrzymałem pozwolenie sytuowania budynku mieszkalnego w odległości 30 m od ul Polnej, natomiast deweloperzy budują niemal przy samej drodze. Drodze, która jest wąska i już zatłoczona. Co będzie się działo, jeśli po zagospodarowaniu ponad tysiącem mieszkań sąsiedniej działki, wyjedzie na tą ulicę ponad tysiąc samochodów. Tym bardziej, że najprawdopodobniej ulica ta stanie się nieprzelotowa, ze względu na plany PKP, likwidacji wszystkich rogatkowych przejazdów? Co stanie się na wypadek dużego miejscowego zagrożenia, jeśli do tak dużego osiedla, będzie tylko jedna, wąska droga dojazdowa? Czy zezwalający na taką inwestycję, nie powinien wziąć pod uwagę, konieczności dojazdu do takiego osiedla z dwóch stron? Przepis art. 35 ust 1. pkt 2 Prawa budowlanego nakłada na właściwy organ obowiązek sprawdzenia zgodności projektu zagospodarowania działki z przepisami w tym, technicznobudowlanymi. Stosownie do art. 5. ust. 1 Prawa budowlanego obiekt budowlany należy projektować i budować w sposób określony w przepisach w tym techniczno-budowlanych oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej zapewniając poszanowanie występujących w obszarze oddziaływania obiektu uzasadnionych interesów osób trzecich, Przepisy rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie normują w zakresie uzasadnionych interesów osób trzecich m.in. kwestie związane z usytuowaniem budynków względem granicy działki, a także związane z odległościami między budynkami ze względu na zacienienie. (S 12-13), (S 57-60). Wydając pozwolenie na budowę, organ architektoniczno-budowlany ma obowiązek dokonać samodzielnych sprawdzeń przedstawionej przez inwestora analizy przesłaniania i zacienienia, uwzględniając parametry wysokościowe obiektu i odległość od okien sąsiedniego budynku, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów dotyczących „przesłaniania i zacieniania” określonych w Rozporządzeniu Ministra
----	------------	------------	------	--	--	---

					Infrastruktury Zgodnie z §8 WT planowana zabudowa wielorodzinna należy do grupy wysokości średniowysokich (SW) - ponad 12 m do 25 m włącznie nad poziomem terenu lub mieszkalne o wysokości ponad 4 do 9 kondygnacji nadziemnych włącznie. Projektowana inwestycja na etapie pozwolenia na budowę powinna być sprawdzana pod kątem zacienienia (przesłaniania) potencjalnej zabudowy mogącej powstać na sąsiedniej działce budowlanej (zob. wyroki NSA z dnia: 19 grudnia 1991 r. IV SA 1129/91, 25 czerwca 2009 r. II OSK 1277/08, 28 lutego 2017 r. II OSK 1629/15, 10 lipca 2019 r. II OSK 2207/17, 23 czerwca 2021 r. II OSK 2738/18, 27 kwietnia 2023 r. II OSK 1259/22). Warto ponadto zwrócić uwagę na wyrok z 30 maja 2014 r. II OSK 3105/12, w którym Naczelny Sąd Administracyjny sformułował trafnie pogląd, że będąca przedmiotem postępowania w sprawie pozwolenia na budowę planowana inwestycja powinna uwzględniać zacienienie potencjalnej zabudowy na działce sąsiedniej, co do której realizacji istnieje ogólny zamiar właściciela. Zaznaczył przy tym, że chociaż § 13 Rozporządzenia z 12 kwietnia 2002 r. ma zastosowanie do istniejącej zabudowy, to niezależnie od tego organ architektoniczno-budowlany ocenia wpływ planowanej inwestycji na teren sąsiedniej nieruchomości pod kątem możliwego jej zagospodarowania - z punktu widzenia treści art. 5 ust. 1 pkt 9 Prawa budowlanego - w ramach "uzasadnionych interesów osób trzecich". Na etapie pozwolenia na budowę wszystkie aspekty wynikające z prawa budowlanego oraz warunków technicznych zostaną sprawdzone przez właściwy organ w tym zakresie. Dodatkowo w zmienionym projekcie planu od strony dz. nr ew. gr. 1864/10 wskazano teren pod usługi o wysokości do 10m wysokości oraz zieleni izolacyjną. W projekcie planu ustalona została nieprzekraczalna linia zabudowy (której nie można przekroczyć) natomiast linia ta nie nakazuje lokalizacji budynków na tej linii. W obszarze objętym projektem mpzp brak jest obowiązującego planu, dlatego też nowa zabudowa powstawała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w związku z czym ciężko jest mówić o zniszczeniu istniejącego układu urbanistycznego. Ponadto w granicy objętej opracowaniem nie przewiduje się odmiennego sposobu zagospodarowania niż ten który jest zastany czyli zabudowy mieszkaniowej. Przez ład przestrzennym należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Planowana zabudowa wielorodzinna zlokalizowana została przy drodze gminnej, pomiędzy ogrodami działkowymi, terenami rolnymi a zabudową mieszkaniową. Zabudowa wielorodzinna w projekcie planu nie została ustalona pomiędzy działkami na których znajduje się istniejąca lub ustalona w MPZP zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Przejazd przez teren kolejowy zostanie zamknięty natomiast planowana jest droga.....
--	--	--	--	--	---

6.	05.06.2024	Krystyna Posiak	1MWW		Przedmiotowy obszar podlega ochronie przed ich nierolniczym wykorzystaniem. Budowa domów wielorodzinnych zniszczy istniejący układ urbanistyczny. W razie zamknięcia przejazdu przez PKP wyjazd z osiedla będzie prowadził wyłącznie w kierunku ciepłowni. Teren jest słabo zainwestowany w zakresie uzbrojenia, szczególnie w infrastrukturę ciepłowniczą oraz sieć energetyczną która nie jest wydajna i charakteryzuje się skokami napięcia. Teren posiada bardzo wysoki poziom wód gruntowych, podczas opadów i roztopów zalewają uprawy na polach oraz spływają pod domy jednorodzinne. Brak w projekcie zbiorników do zbierania wód opadowych i podpowierzchniowych. Istniejące rowy są zarośnięte, niedrożne i nie spełniają swojej funkcji. Budowa wysokich budynków w bliskiej odległości od domów jednorodzinnych spowoduje duże zacienienie co ograniczy możliwość pozyskiwania energii z fotowoltaicznych. Sprzeciw budowie budynków mieszkalnych wielorodzinnych. Grunty klas od I do III, zgodnie z ustawą o ochronie gruntów rolnych i leśnych wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia (rozdział 2). Przepisów dotyczących przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze nie stosuje się do gruntów położonych w granicach miast (Prognoza – str. 22 i 38). W procesie zagospodarowania obowiązuje zdjęcie urodzajnej warstwy gleby, którą należy wykorzystać w zagospodarowaniu terenu po zakończeniu prac lub w obszarze miasta, na innym terenie. W obszarze objętym projektem mpzp brak jest obowiązującego planu, dlatego też nowa zabudowa powstawała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w związku z czym ciężko jest mówić o zniszczeniu istniejącego układu urbanistycznego. Ponadto w granicy objętej opracowaniem nie przewiduje się odmiennego sposobu zagospodarowania niż ten który jest zastany czyli zabudowy mieszkaniowej. Przez ład przestrzennym należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Planowana zabudowa wielorodzinna zlokalizowana została przy drodze gminnej, pomiędzy ogrodami działkowymi, terenami rolnymi a zabudową mieszkaniową. Zabudowa wielorodzinna w projekcie planu nie została ustalona pomiędzy działkami na których znajduje się istniejąca lub ustalona w MPZP zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W planie dopuszczono budowę nowej infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej...) w granicy terenu objętego opracowaniem. Wody opadowe, zgodnie z ustaleniami projektu planu mają być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej. Dla zapewnienia jak najlepszego odprowadzenia wód opadowych, obecnie stosowane są urządzenia spowalniające odpływ. Zalecono stosowanie zbiorników retencyjnych (Prognoza – str. 32), w projekcie planu dopuszczono budowę zbiorników retencyjnych. Woda opadowa aktualnie spływa z
----	------------	-----------------	------	--	---

					terenu MWW nie na posesję zabudowy jednorodzinnej, ale w kierunku północno-zachodnim, przechwytywana jest przez rowy odwadniające, nie wystąpiło zalanie ul. Polnej w przedłużeniu z ww. terenem. Zacienianie powinno zostać zbadane na etapie projektu budowlanego. Przejazd kolejowy zostanie zamknięty, natomiast projektowana jest nowa droga przez teren PKP.
7.	05.06.2024	Ewelina Michna	1MWW 1KR-KOP		Załącznik do Formularza Uwag („...dodatkowego uzasadnienia, które wykracza poza wskazany limit znaków, uzasadnienie zamieszcza się na osobnych stronach i dołącza do formularza”) do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko - dotyczy terenu położonego w zachodniej części miasta Łańcuta, ograniczonego od północy ulicą Polną, od wschodu ulicą Kąty od południa terenami rolnymi i terenem osiedla mieszkaniowego od zachodu granicą administracyjną miasta Łańcuta: 1.Wadliwość sposobu zmiany studium Rady Miasta Łańcuta nr LXI/48S/2024 z dnia 23 lutego 2024r.) oraz związane z tym skutki prawne w zakresie Projektu MPZP: zmiana nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łańcut (uchwalonego Uchwałą nr XXXVI/247/01 -dnia 31 października 2001 r.) wprowadzona została w oparciu o przepis art. 18 ust. 2 pkt Ustawy z dnia 8 marca 1990 r o samorządzie gminnym oraz art. 12 ust. 1 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z art. 65 ust. 2 pkt. 1 oraz 66 ust. 2 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zdaniem Rady Miasta Łańcut, z treści w/w przepisów należy wywieść, że: a)obowiązujące dla przedmiotowego obszaru Studium zachowało swoją moc do czasu wejścia w życie Planu Ogólnego, lecz nie dłużej niż do 31 grudnia 2025 r., natomiast do czasu utraty mocy przez Studium stosuje się do niego przepisy dotychczasowe; b)do obowiązującego dla przedmiotowego obszaru Studium można do dnia 31 grudnia 2025r. wprowadzać zmiany bazując na obecnie obowiązujących przepisach. Wskazane wyżej ogólne wnioski co do zasady należy uznać za słuszne, ale wyłącznie w zakresie pkt a), gdyż sytuację opisaną w pkt b) reguluje wprost i jednoznacznie przepis szczególny art. 65 ust. 2 pkt. 1 Ustawy z dnia 7 lipca 2023 roku o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na który Rada Miasta Łańcut co prawda się powołuje, ale który interpretuje sposób niewłaściwy i błędny. Zgodnie z przepisem art. 65 ust. 2 pkt 1 w/w Ustawy z dnia 7 lipca 2023r., do spraw opracowania i uchwalania studiów uwarunkowań kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy albo ich zmian stosuje się przepisy ustawy zmienianej w art. 1 w brzmieniu dotychczasowym, (wyłącznie) jeżeli przed dniem wejścia w życie niniejszej uchwały wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych planów albo ich zmian Powyższe oznacza, że w do dnia do 31 grudnia 2025 r. studium funkcjonujące

					w gminach można uznać za nadal obowiązujące, jednak bez możliwości dokonywania (na bazie przepisów dotychczasowych) ich zmian oraz bez możliwości uchwalania ich nowej wersji - dla tych czynności Ustawodawca wprowadził konieczność spełnienia warunków szczególnych (przed dniem wejścia życie Ustawy wystąpiono o opinie i uzgodnienia projektów tych studiów albo ich zmian). Z tego co jest wiadome wnoszącemu uwagi, w przedmiotowym przypadku wystąpienia o opinie i uzgodnienia projektu zmian Studium miało miejsce po dniu 24 września 2023r. tj. po dniu, w którym weszła w życie Ustawa z dnia 7 lipca 2023r. ergo w przedmiotowym przypadku nie było prawne; możliwości legalnego wprowadzenia do Studium Zmiany nr 5 oraz nie było możliwe zastosowanie przez Radę Miasta Łańcut przepisu art. 12 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przepis uchylony Ustawą z dnia 7 lipca 2023r.). Powyższy wniosek potwierdza str. 71 Uzasadnienia nowelizacji, jaka miała miejsce w dniu 7 lipca 2023r. - „Przepisy art. 65 nie dają podstawy do wszczęcia postępowania w sprawie uchwalenia lub zmiany studium po dniu wejścia ustawy w życie.” Biorąc powyższe pod uwagę należy stwierdzić, że obecnie nie tylko nie jest możliwe skuteczne sporządzenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uwzględniającego zapisy Zmiany nr 5 do Studium, ale też koniecznym staje się zweryfikowanie obowiązywania samego Studium w jego części dotyczącej Zmiany nr 5. W razie, gdyby takiej weryfikacji nie dokonała sama Rada Miasta Łańcut zgłaszający uwagi zdeterminowany jest złożyć odpowiedni wniosek organowi nadzorcemu tj. Wojewodzie Podkarpackiemu (por. odnoszące się do uchwalonych przez Radę MPZP zarzuty ujęte w Rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Podkarpackiego z dnia 1 marca 2024 r. P.II. 4131.2.82.2024 oraz Rozstrzygnięciu nadzorczym Wojewody Podkarpackiego z dnia 1 marca 2024 r. P-II.4131.2.84.2024). Zdaniem wnoszącego uwagi, Zmiana nr 5 do Studium procedowana była oraz wprowadzona została w sposób pochopny, pobieżny i intencjonalny a jej podstawą było nieuzasadnione przedłożenie konkretnego interesu prywatnego (deweloper) nad słuszny interes publiczny - to właśnie takim działaniom miała zapobiec zmiana w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadzająca zamiast studium plany ogólne - zgodnie z uzasadnieniem do projektów opisywanych wyżej zmian, „Jedną z najlepiej zidentyfikowanych wad dotychczasowego systemu jest niewystarczająca rola studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego...” Dlatego też jeśli chodzi o wskazany obszar, uzasadnionym byłoby kompleksowe, rozsądne i zgodne z dotychczasowymi założeniami (sprzed Zmiany nr 5) określenie sposobu zagospodarowania poprzez usankcjonowanie Planu Ogólnego. 2. Sprzeczność Projektu MPZP ze Studium: Skoro Projekt MPZP pozostaje w sprzeczności z założeniami Studium (obejmującym zmiany wprowadzone do Zmiany nr 4 włącznie) należałoby uznać że Projekt ten (a w przyszłości sam Plan) nie spełnia ogólnych założeń ujawnionych w art. 9 ust. 4
--	--	--	--	--	---

					Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zwracam uwagę, że aktualna Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zmieniła nieco funkcje aktów planistycznych, zwiększając znaczenie studium i umacniając jego wpływ na kształt miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Powyższa zmiana w zakresie istotności obu dokumentów ujawnia się nie tylko w konieczności spójności planu ze studium, ale także w zakresie zgody z jego konkretnymi ustaleniami, której brak skutkuje nieważnością planu. W związku z opisaną zmianą, Ustawodawca poddał studium wymagającej procedurze, zbliżonej do procedury sporządzania planu miejscowego co jest zabiegiem oczywiście uzasadnionym skoro studium: pośrednio przesądzające o sytuacji prawnej właścicieli działek, byłoby sporządzane <u>bez ich udziału</u>. Oczywistym zatem jest, że ustalenia studium (w zakresie obowiązującym) są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych to bowiem studium co do zasady określa kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów (art. 10 ust. 2 pkt 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz określa kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów (art. 10 ust. pkt 2 tej Ustawy). Organy gminy przed uchwaleniem planu miejscowego mają w związku z powyższym bezwzględny obowiązek uprzedniego (przed uchwaleniem MPZP) doprowadzenia do zgodności projektu planu miejscowego z ustaleniami studium. Zgodnie z tym co zostało powiedziane powyżej, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego następuje po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium, w myśl wymogu zawartego art. 9 ust. 4 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym owa zgodność planu ze studium nie może być rozumiana ogólnie i nie może oznaczać wyłącznie spójności rozwiązań ze studium. Plan bowiem winien być nie tylko spójny, ale i zgodny z ustaleniami studium (tak NSA w wyroku z 14.06.2007 r., II OSK 359/07). W świetle powyższego należy stwierdzić, że wymóg stwierdzenia zgodności planu, że studium jest wymogiem bezwarunkowym i nie jest to wymóg jedynie formalny. Nawet jeśli rada stwierdzi w uchwale ową zgodność, to kwestia tejże podlega ocenie organu nadzoru, a w razie zaskarżenia rozstrzygnięcia nadzorczego do sądu administracyjnego rzeczą sądu jest ocena, czy plan miejscowy rzeczywiście jest zgodny z ustaleniami studium. Tym samym skoro Projekt MPZP pozostaje w sprzeczności ze Studium obowiązującym jego zakresie (do Zmiany nr 4 włącznie), to nie ma możliwości jego skutecznego wprowadzenia do obiegu prawnego. Ponadto nawet gdyby uznać, że Zmiana nr 5 do Studium pozostaje skutecznie obowiązująca (czemu wnoszący uwagi stanowczo zaprzecza), to i tak projektowany MPZP nie odpowiada tej Zmianie - wprowadzenie w planie zagospodarowania przestrzennego odmiennego niż w tekście Studium zapisu w zakresie przeznaczenia terenu wskazuje na niezgodność tego zapisu z ustaleniami studium i narusza dyspozycję art. 20 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
--	--	--	--	--	--

					Co istotne, zarówno plan miejscowy, jak i Studium składają się z części tekstowej i graficznej. Skoro, stosowanie do treści art. 9 ust 4 Ustawy, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych to w celu zbadania czy projekt planu miejscowego nie narusza ustaleń Studium, konieczne jest nie tylko porównanie tekstu planu z tekstem Studium, ale i odniesienie się do części graficzną (rysunku) planu i Studium. Tym samym podstawę twierdzenia że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium w rozumieniu przepisu art. 20 ust. 1 Ustawy stanowią łącznie część tekstowa oraz część graficzna planu miejscowego i Studium (por. Wyrok NSA z dnia 9 kwietnia 2008 r., II OSK 34/08). W tym miejscu zauważyć należy, że: -Załącznik nr 4, 6 i 10 do Zmiany nr 5 na terenie na którym planowane ma być posadowienie budynków wielorodzinnych, przewiduje obecność zieleni łęgowej, tj. zieleni zajmującej miejsca okresowo wilgotne i podmokłe, nie nadające się co do zasady do realizacji na nich inwestycji wielorodzinnych, opisanych np. w Załączniku nr 15; -umieszczenie poszczególnych elementów graficznych na Załącznikach graficznych Studium pozostaje wzajemnie różne — dla przykładu należy podać brak na Załączniku nr 11 umieszczenia zieleni łęgowej w miejscach, gdzie widnieje ona na Załącznikach nr 6 oraz 10. -Załącznik nr 12 do Zmiany nr 5 nie ujmuje przedmiotowego obszaru jako obszaru wymagającego jakichkolwiek przekształceń, co w ramach dotychczasowego przeznaczenia przedmiotowego terenu i jego zagospodarowania (łąki łęgowe, zabudowania jednorodzinne) należy uznać za niewłaściwe. Studium składa się z części tekstowej i graficznej zarówno z uwarunkowań i kierunków. Brak zgodności ustaleń miejscowego planu ze Studium stanowi oczywiste naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego, co zgodnie z art. 28 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powoduje nieważność uchwały rady gminy w całości lub w części. 3.Sprzeczność Projektu MPZP z założeniami Strategii Rozwoju Miasta Łańcut na okres 2021 - 2027: Celem głównym dokumentu o nazwie Strategii Rozwoju Miasta Łańcut na okres 2021-2027 jest dostosowanie infrastruktury Miasta Łańcut z uwzględnieniem potrzeby jego rozwoju oraz z uwzględnieniem ochrony przyrody, do zróżnicowanych potrzeb mieszkańców, inwestorów i przedsiębiorców. Wskazany dokument określa najistotniejsze zagadnienia w kwestii zagospodarowania przestrzennego oraz wskazuje działania w zakresie budowy, modernizacji oraz utrzymania efektywnego systemu planowania przestrzennego - str. 12 Strategii. Wizją cytowanej Strategii było, aby Łańcut pozostał miastem kultury i turystyki, miastem przyjaznym rodzinie, w którym aktywni i przedsiębiorczy mieszkańcy wykorzystują możliwości wynikające z położenia geograficznego, dziedzictwa kulturowego oraz potencjału przyrodniczego regionu - str. 17 Strategii.
--	--	--	--	--	---

					Strategia zakłada, że przestrzeń publiczna jest w znacznej części uporządkowana a dużą część Gminy stanowią tereny zielone, które pozytywnie wpływają na charakter i wygląd ulic i placów oraz stanowią miejsce do rekreacji. Co istotne, im dalej od centrum, zabudowa w Mieście Łańcut staje się bardziej rozproszona, przeważa zabudowa jednorodzinna - str. 28 Strategii. Należy zwrócić uwagę że ze względu na charakter Miasta Łańcut pewne obszary pozostają objęte ochroną konserwatorską, co warunkuje określony sposób działania wobec tej przestrzeni, skupienie się na zaleceniach konserwatora zabytków oraz zachowaniu istniejących walorów dziedzictwa narodowego. W Łańcutcie wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej: 1) Strefę A — pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej 2) Strefę B — ochrony zachowanych elementów zabytkowych 3) Strefę OW — obserwacji archeologicznej 4) Strefę E - ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego 5) Strefę K - ochrony krajobrazu. Zauważyć w tym miejscu należy że tak Zmiana nr 5 do Studium, jak i Projekt MPZP nie odnoszą się w należyty i kompleksowy sposób do ochrony krajobrazu zlokalizowanego na przedmiotowym terenie. Co dodatkowo istotne, w Strategii jej autor wskazuje wyraźnie i wprost, że zabudowa powiatu skoncentrowana jest wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych i w tych miejscach dominuje zabudowa wielorodzinna, natomiast na pozostałych obszarach przytłaczającą większość stanowi zabudowa jednorodzinna i taki też stan cytowana Strategia zamierzała nadal zachować (str. 33 Strategii). Oczywistym jest natomiast, że planowany sposób przekształcenia przedmiotowego terenu, bazujący na wielorodzinnej inwestycji mieszkaniowej, prowadził będzie do znacznego wzrostu hałasu (ciężarówki, sprzęt budowlany, wzmożony ruch samochodowy), co całkowicie zmieni charakter okolicy. Biorąc powyższe pod uwagę trudno w jakikolwiek sposób zaakceptować cel do realizacji którego prowadzić ma Zmiana nr 5 do Strategii oraz Projekt MPZP - dokumenty te przeciwne są jasno sprecyzowanemu, udokumentowanemu i słusznemu interesowi społeczności Miasta Łańcut. 4. Uchybienie zasadzie zrównoważonego rozwoju — wysokość zabudowy: Przeznaczenie w Miejskim Planie Zagospodarowania Przestrzennego działki oznaczonej jako działka 5203 oraz 5787 nie odpowiada w żadnym razie obecnej w planowaniu przestrzennym i obecnej od lat idei zrównoważonego rozwoju. Przypomnieć wypada, że przedstawiona w roku 1987 w Rapocie Światowej Komisji ds. Środowiska i Rozwoju koncepcja zrównoważonego rozwoju zakładała jako cel solidarność międzypokoleniową, a więc ideę, w której obecne pokolenia podczas realizacji swoich potrzeb bierze pod uwagę potrzeby tak obecnych jak i przyszłych pokoleń. Definicja zrównoważonego rozwoju zakłada zatem „taki rozwój, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie. Sustainable Development Goals rozwój to zatem zestaw działań, mających celu osiągnięcie zrównoważonego rozwoju w jego trzech wymiarach: gospodarczym, społecznym i środowiskowym.
--	--	--	--	--	--

					„Agenda na Rzecz Zrównoważonego Rozwoju - 2030 którą przyjęły 193 państwa członkowskie ONZ zawiera 17 celów i 169 zadań do realizacji. Wśród celów tych znalazły się takie kwestie jak: zrównoważona konsumpcja i produkcja, a także zarządzanie surowcami naturalnymi oraz dbanie o rozwój technologiczny zgodny z naturą. Zasada zrównoważonego rozwoju wymaga zatem odpowiedzialności za działania podjęte w kontekście gospodarki, ekonomii a także środowiska naturalnego. Co istotne, w RP zasadzie zrównoważonego rozwoju nadano rangę prawa podstawowego, wynikającego z zapisów Konstytucji - art. 5 ustawy zasadniczej stanowi: „Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolność i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju. Powyższa ogólna zasada została doprecyzowana na szczeblu ustawowym, a konkretnie w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazana Ustawa w art.1 ust. 1 określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach przeznaczania terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Co niezmiernie ważne, zgodnie z w/w Ustawą, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe; 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin; 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 10 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240); 6) walory ekonomiczne przestrzeni; 7) prawo własności; 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; 9) potrzeby interesu publicznego; 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych; 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
--	--	--	--	--	--

					14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska; 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Odwołując się w tym punkcie do zasady zrównoważonego rozwoju należy zwrócić uwagę, że zasada ta jako podstawę ujmuje rozwój a zatem możliwość określonej, dopuszczalnej i dalszej zmiany na terenach przyległych i sąsiadujących. Przez zrównoważony rozwój rozumie się zatem taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń - art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. „Stosownie do art. 1 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawą planowania przestrzennego jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Zarówno "ład przestrzenny" jak i "zrównoważony rozwój" to wartości nadrzędne, wymienione <i>expressis verbis</i> w ww. ustawie... Pojęcie ładu przestrzennego definiowane jest w ustawie jako takie kształtowanie przestrzeni które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturalne oraz kompozycyjno-estetyczne" (art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zasada ładu przestrzennego to wartość nadrzędna, która oznacza, że przyjęte ustalenia planistyczne i odpowiadające im rozwiązania realizują zasady polityki przestrzennej a w zakresie kształtowania struktury funkcjonalnoprzestrzennej z uwzględnieniem postulatów harmonizowania owych wartości.- por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 10 stycznia 2024 r. II SA/Gd 587/23 Zauważyć tym miejscu" należy, że działka 5203 oraz działka 5787 na której obecny projekt MPZP przewiduje możliwość dokonywania zabudowy wielorodzinnej (w tym sytuowania bloków mieszkalnych wielokondygnacyjnych), stanowi w ramach szerszego terenu zupełnie odrębną, zamkniętą enklawę otoczoną terenami zabudowy jednorodzinnej, gruntami rolnymi oraz terenami zielonymi. Ze względu na charakterystykę położenia, dla takiej enklawy nie ma zupełnie możliwości rozprzestrzeniania się jej idei na tereny przyległe ergo nie ma dla niej żadnej możliwości rozwoju. Zwrócić należy uwagę, że sam autor Zmiany nr 5 do Studium opisuje przedmiotowy teren jako teren niezainwestowany, wykorzystywany w większości jako tereny rolne lub tereny odłogowane, na które wkroczyła sukcesja roślinna: w zachodniej części obszaru funkcjonuje teren ogródków działkowych, w południowo — wschodniej części obszaru funkcjonuje teren usług sportu i rekreacji a na obszarze występuje również nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - str. 8, 21 Studium. Dodatkowo autor Zmiany nr 5 do Studium na str. 93 wskazuje, że działki znajdujące
--	--	--	--	--	--

					się na przedmiotowym obszarze podlegają ochronie przed ich nierolniczym wykorzystywaniem. Oczywistym jest natomiast że wprowadzana Zmiany nr 5 do Studium z powyższym uwarunkowaniem co do sposobu rozwoju wskazanej części Miasta, pozostaje w zupełnej sprzeczności. Tym samym w przedmiotowym przypadku trudno mówić o jakimkolwiek rozwoju przewiewane i planowane działania zmierzają raczej do wprowadzenia dysharmonii i chaosu na opisywanym i objętym Projektem MPZP terenie. Budowa budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą na terenie który jest umiejscowiony pomiędzy osiedlami domów jednorodzinnych, terenami zielonymi oraz terenami rolniczymi zniszczy całkowicie istniejący układ urbanistyczny, który powinien być chroniony zgodnie z opisywaną zasadą zrównoważonego rozwoju. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna zatem odpowiadać nie tylko charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja, funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu), ale i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Zdaniem wnoszącego uwagi oczywistym jest, że budynek zabudowy wielomieszkaniowej (wielorodzinnej) nie stanowi w żadnym razie kontynuacji funkcji zabudowy jednomieszkaniowej a tym bardziej nie stanowi kontynuacji funkcji rolniczej. Podsumowując rozważania w tym zakresie należy wyraźnie podkreślić, że zmiana Nr 5 do Studium jest całkowicie sprzeczna z dotychczasowymi ideami ujawnionymi w Studium i poprzednich jego 4 zmianach — na str. 220 społeczność Miasta Łącut wyraźnie podkreśliła, że „Nie przewiduje się poszerzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w stosunku do dotychczas rezerwowanych na ten cel obszarów.” Wprowadzenie zatem Zmiany nr 5 do Studium burzy całkowicie idę zawartą Studium i powoduje istotną zmianę w przewidzianych i zaakceptowanych społecznie kierunkach rozwoju Miasta. W tym miejscu należy również zwrócić uwagę na „Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń II - giej częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łącut, ” (G. Synowiec, Wrocław 2016). W prognozie tej wskazuje się zarówno pozytywne jak negatywne skutki realizacji zmiany Studium. Spośród skutków pozytywnych autor prognozy wymienia: -zachowanie terenów leśnych, parkowych i innych terenów zieleni urządzonej, -wzmocnienie systemu zieleni miejskiej poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej i ustalenie obowiązku zachowania części terenów jako powierzchnie biologicznie czynne, -zachowanie części terenów rolnych, -usprawnienie komunikacji przez wyznaczenie nowych odcinków drogowych. Do skutków negatywnych zalicza należy natomiast m.in.: -przypowierzchniowe przeobrażenia rzeźby terenu na potrzeby wykonania fundamentów budynków rozbudowy układu drogowego,
--	--	--	--	--	---

					- pojawienie się nowych emitorów zanieczyszczeń atmosferycznych (budynki ogrzewane indywidualnymi systemami grzewczymi, emisje spalin z transportu drogowego), -zwiększenie ładunku koniecznych do oczyszczenia ścieków i odpadów, -zmniejszenie areалу terenów zieleni i innych terenów biologicznie czynnych - możliwość wycinki drzew i krzewów. -zmniejszenie powierzchni terenów rolnych, likwidacje przydatnych gospodarce rolnej gleb. Powyższych skutków w nawiązaniu do Zmiany nr 5 Studium Rada Gminy Łañcut ogółe nie wzięła pod uwagę. Co istotne, na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia Interesów prywatnych i interesu publicznego. Posunięcia planistyczne gminy w wyniku których doszło do naruszenia w/w zasady powinny być w związku z powyższym rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto uchwale planistycznej. W przedmiotowym przypadku Rada Miasta Łañcut zlekceważyła całkowicie tak interes publiczny jak i dotychczasowe plany rozwoju Miasta Łañcut (również w zakresie usytuowania zieleni) i zaordynowała zmiany przestrzenne biorące za podstawę wyłącznie interes prywatny dewelopera, który na wskazanym terenie zamierza postawić kompleks budynków wielorodzinnych. „Ewentualne wątpliwości interpretacyjne, czy zlokalizowanie zieleni urządzonej w otoczeniu zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, nie stanowi przejawu nadużycia władztwa planistycznego, powinny być zwykle rozstrzygane przy zastosowaniu zasady in dubio pro natura (w razie wątpliwości na rzecz ochrony środowiska) por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 maja 2023 r. II OSK 320/22 5.Intensywność zabudowy: Rada Miasta Łañcut określając Projekt MPZP nie wzięła pod uwagę konkretnych, ustawowych ograniczeń związanych z obecnym przeznaczeniem nieruchomości nr 5203 oraz nr 5787 - ograniczenia te ujawnione są w przepisie art. 2 pkt 31, 32 i 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych Ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z przepisem art. 2 tej Ustawy: 31)„intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na: a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 32)„naziemnej intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji naziemnych budynków zlokalizowanych na: a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 35) „udziale powierzchni zabudowy" - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu
--	--	--	--	--	---

					poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na: a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego W kwestionowanym Projekcie MPZP oraz w Zmianie nr 5 do Studium próżno szukać odniesienia do w/w wartości. W szczególności w Projekcie MPZP nie ma odniesienia do warunków intensywności zabudowy o których mowa jest w § 12 ust. 4 uchwały nr XLII/274/2021 Rady Miasta Łańcut z dnia 8 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Polnej w Łańcucie. Istotnym również jest, że wysoka zabudowa w stosunku do najbliższych działek, zabudowanych wg pozwolenia określonego wysokość kalenicy max, 9,5m, spowoduje zacienienie już zamontowanych paneli fotowoltaicznych (dziś pożądaných i promowanych) które staną się mniej lub w ogóle nieopłacalne. Projekt MPZP oraz w Zmiana nr 5 do Studium nie wskazują ponadto sposobu oddziaływania budownictwa wielorodzinnego planowanego na przedmiotowym terenie na zabytkowy obszar prochowni - co również należy uznać za wadę oraz próbę przedkładania prywatnego interesu dewelopera nad uzasadniony interes publiczny. Powyższe wady i ogólność tak Zmiany nr 5 do Studium jak Projektu MPZP korespondują z używanym w tych dokumentach słownictwem - w opisie OCENA SKUTKU używa się mało precyzyjnych i przy tym mało przekonywujących sformułowań: „nie powinno spowodować”, „nie przewiduje się”, „może wystąpić: itp. 6. Drogi dojazdowe: Dla przewidywanej na przedmiotowym terenie inwestycji w postaci zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, brak jest należytego skomunikowania terenu a Zmiana nr 5 do Studium oraz Projekt MPZP w tym zakresie nie przewidują żadnych zmian. Zauważyć należy, że wskazana przyczyna była również podstawą Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Podkarpackiego z dnia 1 marca 2024 r. P-II.4131.2.84.2024, w którym Wojewoda oceniając MPZP uchwalony dla Miasta Łańcut stwierdził „Przepis art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy nakłada na gminę obowiązek wyznaczenia w miejscowym planie terenów pod drogi publiczne, rada gminy jest zatem uprawniona, aby zdecydować o przeznaczeniu określonych terenów pod budowę dróg, które utworzą sieć komunikacji na terenie gminy. Przeznaczenie określonych gruntów pod drogi publiczne służy bowiem porządkowi publicznemu. Plan miejscowy w zakresie realizacji wymogu, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy powinien być tak skonstruowany, aby zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej określonych terenów. Skutkiem braku określenia powiązania z układem zewnętrznym może być de facto zablokowanie możliwości zagospodarowanie działki zgodnie jej przeznaczeniem określonym w planie miejscowym, gdy nie będzie możliwe zapewnienie dostępu do drogi publicznej na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Brak powyższych ustaleń uniemożliwia zagospodarowanie terenu stosownie do jego przeznaczenia oraz przyjętych zasad zagospodarowania. Brak zabezpieczeń, obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów stanowi istotne
--	--	--	--	--	--

					naruszenie prawa". W tym miejscu należy również wskazać na dalsze wady Projektu MPZP: -pierwsze budynki realizowane w ramach decyzji o warunkach zabudowy były lokowane w odległości min. 30 m od pasa drogowego. Nie jest obecnie niczym uzasadniony fakt zmiany warunków dla planowanej inwestycji wielomieszkaniowej. Poza tym w Projekcie MPZP nie ma odniesienia do warunków odległościowych o których mowa w § 6 Uchwały nr XLII/274/2021 Rady Miasta Łańcut z dnia 8 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Polnej w Łańcutcie; -powszechnie wiadomym jest, że PKP zamierza wprowadzić na pobliskiej linii kolejowej nr 91 wprowadzić ruch składu Pendolino, a ca za tym idzie część obecnie funkcjonujący przejazdów ma zostać zlikwidowana lub przebudowana. Zgłaszający uwagi ma wątpliwość (nad którą ogóle nie zastanawiali się uchwalający Zmianę nr 5 do Studium oraz Projekt MPZP), co jeśli powstaną bloki a za dwa lata PKP zaczną przejazdy — w takim wypadku jedyna droga wyjazdowa z osiedla będzie wiodła ku ciepłowni; -istniejące drogi dojazdowe w zestawieniu z ogromną ilością pojazdów jakie przyniesie planowana inwestycja spowodują znaczący wzrost zagrożenia pożarowego oraz znaczący spadek możliwości walki z tym zagrożeniem; -konstrukcja nawierzchni ulicy Polnej nie spełnia wymagań nawet dla niższej kategorii ruchu tj. KR 1-2. Wskazana kategoria " wykorzystywane jest co do zasady dla dróg o małym obciążeniu ruchem (W przypadku dróg gminnych przeznaczonych dla małego obciążenia ruchem należy pamiętać, aby przy zapewnieniu odpowiedniej nośności zachować właściwą odporność na wysadzinę, odwodnienie, odporność na czynniki klimatyczne. W przypadku płyt o małych grubościach nawierzchnia bardziej podatna jest na wpływy termiczne i do dobowe zmiany temperatury". –por. opracowanie dr inż. Piotr Mackiewicz prof dr hab. inż. Antoni Szydło Katedra Dróg i Lotnisk Politechniki Wrocławskiej), natomiast biorąc pod uwagę etap realizacji inwestycji (samochody ciężarowe o nośności, maszyny budowlane) oraz etap użytkowania inwestycji (znaczna ilość pojazdów wykorzystywanych przez mieszkańców), ruch na ulicy Polnej przy zamierzonej należy określić jako potencjalnie wysoki a zatem w sposób znaczący przenoszący możliwości tej drogi. Istniejąca konstrukcja nawierzchni ulicy Polnej nie jest przystosowana do przeniesienia obciążeń wynikających z ruchu budowlanego jaki poniesie za sobą budowa osiedla mieszkań wielorodzinnych. Wspominany ruch budowlany przyczyni się w szybkim tempie do powstania deformacji trwałych (lepkoplastycznych i strukturalnych), spękań zmęczeniowych, uszkodzeń powierzchniowych takich jak: ubytki ziaren kruszywa czy ubytki warstwy ścieralnej. Podsumowując rzeczona droga ulegnie znacznej degradacji z koniecznością wykonania jej remontu bądź przebudowy. Droga w takim stanie nie będzie nadawała się do ruchu pojazdów samochodowych, co będzie musiało mieć miejsce ze względu na planowane zamknięcie przejazdów kolejowych. Ulica Polna przez nikomu nieznaną ilość czasu pozostanie jednokierunkowa i nie będzie żadnych alternatyw przeniesienia ruchu drogowego ani na czas remontu/przebudowy ani na
--	--	--	--	--	---

					czas oczekiwania na remont. 7. Uzbrojenie terenu: Zauważyć należy, że m. in. na str. 45,52 oraz 239 Studium opisywany teren przedstawiony jest jako obszar zbyt ubogo zainwestowany jeśli chodzi o jego uzbrojenie – „... istniejące uzbrojenie terenu jest niewystarczające, obszar niniejszej zmiany Studium, wymaga znacznych uzupełnień w tym zakresie.” Co ciekawe autor Studium jako słabe strony Miasta Łańcut uznał „niewystarczające środki finansowe na budowę infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej, pod budownictwo mieszkaniowe.” str. 58 Studium. Skoro zatem Miasto Łańcut nie posiada środków na budowę na wskazanym obszarze infrastruktury dla inwestycji wielorodzinnej oczywistym jest, że planowanie rozwoju takiego budownictwa jest zupełnie niepragmatyczne i wkraczające wyłącznie w realizację nakierowanego interesu prywatnego. Co nie mniej istotne, proces realizacji ustaleń projektu MPZFP spowoduje likwidację obecnej warstwy gleby, natomiast występujące w granicach omawianego obszaru, wytworzone z utworów lessowych gleby, podlegają ochronie kl. I-III) por. str. 7, „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń II - gej częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łańcut, ” (G. Synowiec Wrocław 2016), Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego prz. ul. Polnej Łańcucie z 2021 r. Powyższy brak w analizie spowodowany jest m. in. tym, że niepoprawnie zakwalifikowano obszar geograficzny zmiany — winno być: na mezoregionie Pogórza Rzeszowskiego i Pradoliny Podkarpackiej, co skutkuje błędną geologia terenu, ponieważ występują nie tylko osady eoliczne ale też glacialne i deluwia. W tym miejscu należy dodatkowo wskazać na: -brak informacji w Projekcie MPZP o planowanej infrastrukturze zasilającej bloki w ciepło, -brak przystosowania do wymogów inwestycji sieci energetycznej - sieć energetyczna nie jest wydajna a skoki napięć wynoszą ponad przyjęte normę 180V – 260V (brak planów rozbudowy sieci energetycznej). 8. Wody gruntowe: Autor Zmiany nr 5 do Studium opisuje przedmiotowy teren jako „Obszar przeznaczony do ochrony siedlisk lub gatunków gdzie utrzymanie lub popławu wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie ... ” - str. 92 Studium. Jednocześnie autor Zmiany nr 5 nie wyjaśnia, w jaki sposób planowana zmiana przeznaczenia terenu (budownictwo wielolokalowe) wpłynie na wskazane wyżej a podlegające ochronie elementy. Należy poinformować że na przedmiotowym terenie po deszczach woda spływa strumieniami z góry wprost na posesje domków jednorodzinnych. Po zabetonowaniu terenu wokół bloków, ilość wody oczywiście się zwiększy co może powodować lokalne podtopienia i skutki niedopuszczalne przez Ustawę Prawo wodne. Powyższego elementu Rada Miasta Łańcut również nie wzięła w ogóle pod uwagę.
--	--	--	--	--	--

					W opisie Projektu MPZP nie uwzględniono ponadto wpływu inwestycji na ujęcie wody przy torach kolejowych, gdzie dopływ do studni będzie m.in. z terenu MW (opis wód podziemnych opisany jest na przestrzeni 1492km², bo tyle ma powierzchnia JCWPd GW 2000153 od Kolbuszowej po Jarosław i dalej). Powyższych konsekwencji na próżno poszukiwać tak w treści Zmiany nr 5 do Studium, jak i w Projekcie MPZP a także w prognozie oddziaływania na środowisko. W tym miejscu wnoszący uwagi odnosi się do zapisów ujętych na str. 12 „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń II - giej częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Łańcut, ” (G, Synowiec, Wrocław 2016) oraz Prognozy Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Polnej w Łańcut z 2021 r. - „Obszar opracowania tworzą niezabudowane tereny rolne, urozmaicone zadrzewieniem i wodami powierzchniowymi. Biorąc pod uwagę opisane w tekście opracowania uwarunkowania ocenia się, że opisywany teren jest predestynowany do dalszego pełnienia obecnej funkcji. Podłoże omawianego obszaru cechują niekorzystne parametry mało sprzyjające zabudowie. Przed ewentualnym zainwestowaniem konieczne będzie przeprowadzenie prac inżynierskich mających na celu przystosowanie powierzchni do zabudowy. Nie zaleca się sytuowania zabudowy w miejscach okresowego stagnowania wód opadowych. Powyższe ukazuje w sposób jednoznaczny, że zmiana przeznaczenia opisywanego terenu na teren na którym dopuszczalne jest budownictwo wielorodzinne pozostaje błędna, nieprzemyślana i wyraźnie intencjonalna (interes prywatny dewelopera). 9. Walory architektoniczne i krajobrazowe, walory ekonomiczne przestrzeni; Jednym z niezaprzeczalnych atutów Miasta Łańcut jest element turystyczny, a w szczególności jego „zielony” charakter (por. trasa Green Welo opisywana na str. 78 Strategii). Takie przedsięwzięcia jak to planowane na działce nr 5203 i 5787 zaburzy w sposób istotny charakter miejsc położonych poza Centrum Łańcuta i posiadane przez Miasto atuty „roznieni na drobne”. Ponadto przez obszar Miasta przebiega korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym tj. Dolina Wisłoka. Jest to korytarz łączący dopływy rzeki Wisłok i rzekę Wisłę. Przedmiotowy obszar znajduje się na skraju tego korytarza - por. str. 9 „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń II - giej częściowej zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łańcut ” (G, Synowiec Wrocław 2016), Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Polnej w Łańcut z 2021 r. Wskazanych atutów Zmiana nr 5 do Studium oraz Projekt MPZP w ogóle nie bierze pod uwagę mało tego, atuty te zostały we wskazanych dokumentach rozmyte i pozbawione jakiegokolwiek znaczenia.
--	--	--	--	--	---

					Powyższe atuty, których nie dostrzega Rada Miasta, doceniają nie tylko osoby nie związane z Miastem ale również sami mieszkańcy którzy w badaniu ankietowym, jako najbardziej cenione aspekty życia w Łąncucie uznali. -warunki mieszkaniowe, -zielen miejska, - jakość powietrza, -dbałość o środowisko Jednocześnie, warunki mieszkaniowe (w szczególności budynki wielomieszkaniowe) nie zostały przez samych ankietowanych określone jako priorytety na najbliższy okres rozwoju Miasta por. str. 81, 85 Strategii — co również nakazuje uznać obecną zmianę przeznaczenia terenu wyłącznie jako realizację prywatnego interesu dewelopera a nie realizację rzeczywistych potrzeb mieszkańców. Na str. 86 Strategii, jako Misje Miasta, opisuje się wyobrażenie o mieście w którym mieszkańcy inspirując się przeszłością, korzystają z naturalnego piękna przestrzeni. W Łąncucie, przyjeżdżający oraz mieszkańcy mają możliwość dostrzeżenia uroków/klimatu małego miasteczka, któremu ton nadają restauracje i kawiarnie, sklepy z pamiątkami oraz liczne wydarzenia kulturalne. Mieszkańcy miasta żyją w miejscu bezpiecznym gdzie zabezpieczone są wysokie standardy życia. Jak zatem z taką wizją pogodzić wielomieszkaniową inwestycję architektonicznie „wciśniętą” na siłę w teren na którym najważniejszy jest przyroda, czyste powietrze i spokój. Odnosząc się do założonego wieloletniej Strategii celu w postaci przyciągnięcia nowych mieszkańców, warto inwestować w ustalone i niepodważalne piękno okolicy a nie w infrastrukturę wielkomieszkaniową - dla potencjalnych nowych mieszkańców to właśnie tereny zielone na (których można się wybudować są znacznie bardziej atrakcyjne i pożądane niż posiadanie lokalu w bloku wielorodzinnym str. 104 — 107 Strategii. Raz jeszcze należy podkreślić, że jako szansę dla Miasta Łącut jego mieszkańcy widzą: - wzrost świadomości ekologicznej i społecznej mieszkańców, poprawa jakości i stanu środowiska przyrodniczego, - zwiększenie świadomości potrzeby rozwoju bardziej zrównoważonego i dbałości o ład przestrzenny, wzrost akceptacji społecznej dla tego typu polityk. Zwrócić należy również uwagę że część planowanej inwestycji ma być ulokowana na wysokim wzniesieniu co zmieni całkowicie krajobraz terenu i w znacznym stopniu go oszpeci. Odnosząc się w tym miejscu do analizy w zakresie zanieczyszczenie powietrza należy stwierdzić, że użyto nieaktualnych danych w opisie klimatu (dane z roku 1955 -64). Brak jest w tym zakresie informacji o wpływie na środowisko oraz wpływu na obecnych mieszkańców terenu objętego Zmianą nr 5 jaki i jego przyszłych mieszkańców - zabudowania wielorodzinne spowodują kumulowanie się spalin pomiędzy wysokimi zabudowaniami. 10. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony
--	--	--	--	--	---

					gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; Rada Miasta winna dążyć do planowania zabudowy przede wszystkim na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy. Przedmiotowa działka nie posiada natomiast w/w atrybutów, o czym Rada Miasta zdaje się świadomie zapominać. Zwrócić należy również uwagę na wydajność oczyszczalni ścieków - brak jest jakichkolwiek informacji w zakresie tego, czy oczyszczalnie ścieków są na tyle wydajne aby sprostać wymaganiom nowej, planowanej inwestycji. Brak jest również planów rozbudowy oczyszczalni. Świadomie pomijany jest również szczegółowy opis flory znajdującej się na przedmiotowym terenie oraz informacji w zakresie tego, czy występują tu gatunki chronione. Reasumując - na zakończenie należy zadać zdaniem wnoszącego uwagi - retoryczne pytanie, czy indywidualny interes dewelopera należy w przedmiotowym przypadku przedkładać ponad opisany wyżej słuszny i konkretny interes publiczny. Stanowczo protestuję przeciwko działaniom organów samorządu miejskiego i Burmistrza Miasta Łańcuta w kierunku spełnienia zamierzeń biznesowych dewelopera, a także interpretowaniu przepisów prawa w zależności od lansowanej sprawy. Biorąc powyższe pod uwagę, wnoszę o wycofanie się z projektu przekształcenia przedmiotowej strefy w teren zabudowy wielorodzinnej. Kierunki wyznaczone w studium zostały uchwalone przez Radę Miasta Łańcuta. Sąd Administracyjny nie uchylił studium, w związku z powyższym zapisy studium w tym zakresie obowiązują. W MPZP znajdują się wszystkie obligatoryjne wskaźniki wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym również wysokość zabudowy, intensywność zabudowy czy powierzchnia biologicznie czynna. Natomiast w studium określa się m.in. kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, ustawodawca nie narzucił obowiązku ustalania w studium intensywności zabudowy. Zarówno do projektu 5 zmiany studium jak również do MPZP sporządzona została prognoza oddziaływania na środowisko zgodnie z obowiązującymi przepisami, uzgodniona i zaopiniowana przez odpowiednie organy i instytucje. Projekt planu sporządzony został zgodnie z zasadą techniki prawodawczej posiada również nakazy zakazy dopuszczenia i ograniczenia zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniem w tym zakresie.
--	--	--	--	--	--

					W kolejnym wyłożonym projekcie planu dodano słownik, w którym wskazano, jak należy czytać podstawowe parametry planu – „zgodnie z ustawą”. W obszarze objętym projektem MPZP brak jest obowiązującego planu, dlatego też nowa zabudowa powstawała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w związku z czym ciężko jest mówić o zniszczeniu istniejącego układu urbanistycznego. Ponadto w granicy objętej opracowaniem nie przewiduje się odmiennego sposobu zagospodarowania niż ten który jest zastany czyli zabudowy mieszkaniowej. Przez ład przestrzennym należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Planowana zabudowa wielorodzinna zlokalizowana została przy drodze gminnej, pomiędzy ogrodami działkowymi, terenami rolnymi a zabudową mieszkaniową. Zabudowa wielorodzinna w projekcie planu nie została ustalona pomiędzy działkami na których znajduje się istniejąca lub ustalona w MPZP zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Teren objęty projektem MPZP skomunikowany został z istniejącą drogą publiczną ul. Polną. Natomiast każdy wyznaczony obszar również został skomunikowany z istniejącą drogą wewnętrzną. W sąsiedztwie planu, w związku z zamknięciem przejazdu kolejowego projektowana jest droga publiczna która będzie stanowić sposób komunikacji terenu objętego planem, ale przez ul. Polną, skomunikowaną z projektowaną drogą. MPZP składa się z części tekstowej i graficznej. Część graficzna stanowi integralną część projektu MPZP i tym samym uzupełnienie części tekstowej. Natomiast w części graficznej kolejnego wyłożonego projektu planu wskazana została odległość linii zabudowy od granicy terenu objętego planem. Odległość linii zabudowy została wskazana na załączniku graficznym, w celu wskazania faktycznych odległości, które są różne w zależności od granicy ul. Polnej. W części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą. Strategia rozwoju miasta Łańcuta zakłada również jako cel realizację działań bezpośrednio przyczyniające się do zwiększenia atrakcyjności terenu dla przyszłych inwestorów oraz rozwoju podmiotów aktualnych, lokalnych przedsiębiorców sporządzenie i aktualizacja dokumentów dot. planowania i zagospodarowania. Zwiększenie potencjału miasta poprzez zwiększenie liczby mieszkańców poprzez tworzenie nowych przestrzeni mieszkalnych - wartość bazowa 228 budynków wielorodzinnych (str. 106). W prognozie przyjęto ogólnie stosowany podział na jednostki fizyczno-geograficzne Polski wg J. Kondrackiego – Geografia fizyczna Polski – PWN. Wg ww. Autora, teren projektu planu położony jest w obszarze Podgórze Rzeszowskiego na kontakcie z Pradolina Podkarpacką (po północnej stronie ul. Polnej). Nazwa geograficzna „Pogórze” jest stosowana w obrębie Karpat Zewnętrznych – południowe fragmenty
--	--	--	--	--	--

					miasta Łańcut znajdują się w granicach Pogórza Dynowskiego. Zabudowanie terenu oznaczonego symbolem 1MWW zgodnie z ustaleniami projektu planu nie może przekroczyć 40% powierzchni, natomiast 30% powierzchni ma zajmować powierzchnia biologicznie czynna, a więc tereny zagospodarowane zielenią, która będzie powierzchnią naturalnej infiltracji wód opadowych. Wody opadowe, zgodnie z ustaleniami projektu planu mają być odprowadzane siecią kanalizacji deszczowej. Dla zapewnienia jak najlepszego odprowadzenia wód opadowych, obecnie stosowane są urządzenia spowalniające odpływ. Zalecono stosowanie zbiorników retencyjnych (Prognoza – str. 32). Woda opadowa aktualnie spływa z terenu 1MWW nie na posesję zabudowy jednorodzinnej, ale w kierunku północno-zachodnim, przechwytywana jest przez rowy odwadniające, nie wystąpiło zalanie ul. Polnej w przedłużeniu z ww. terenem. Korytarz ekologiczny Wisłoka wyznaczony na w planie zagospodarowania przestrzennego znajduje się w znacznej odległości od granic miasta (w kierunku północnym). Korytarz doliny Wisłoka powiązany jest z korytarzem Sanu. Dane dotyczące klimatu nie dotyczą zanieczyszczenia powietrza. Analiza stanu zanieczyszczenia jest dokonywana z wykorzystaniem danych ze stacji pomiarowych, publikowanych raz w roku przez Regionalny Wydział Monitoringu Środowiska w Rzeszowie. W zakresie wymagań ochrony środowiska [...] wprowadzono zapisy w projekcie planu dotyczące budowy i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej, określono dopuszczalne źródła ciepła, tj. minimalizujące niską emisję, jak również odnawialne źródła energii. W Prognozie do mpzp ul. Polna w Łańcutie zawarta jest informacja dotycząca braku występowania chronionych gatunków roślin (Prognoza – str. 37). Sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący planowanej zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę. Gdyby przyjąć, że sprzeciw mógłby wykluczyć lub ograniczyć plany inwestycyjne - wówczas można by przyjąć, że doszło do nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności, ale prawa przysługującego inwestorowi, a nie stronie sprzeciwiającej się (WSA IV SA/Po 212/25 w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2025 r.)
8.	05.03.2024	Stefan Bar	1MWW 1KR-KOP		Budowa bloków zasłoni widok, ilość ciężkiego sprzętu do budowy zniszczy drogę, ilość samochodów spowoduje hałas, drgania, smród spalin. Brak odpowiedniej drogi spowoduje, że wszystkie auta będą jechały w stronę ciepłowni zaraz przy moim domu. Nowa zabudowa pogorszy sprawę z prądem i wodą bieżącą na ul. Polnej. Nie zgadzam się także na wycinkę drzew, na działce 1734/1. Prawo do widoku na krajobraz czy przyrodę, rozumiane jako roszczenie do właściciela sąsiedniej nieruchomości nie jest dobrem osobistym. Projektowana jest droga, która odciąży ruch samochodów w kierunku ciepłowni. W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą.

						Zezwolenie na wycinkę drzew wydaje się zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie. Hałas powodowany pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
9	05.06.2024	Piotr Kieft	1MWW 1KR-KOP			Uwagi analogiczne jak w pkt 7
10	05.06.2024	Małgorzata Michna	1MWW 1KR-KOP			Uwaga dotyczy braku dogodnego skomunikowania z głównymi arteriami w mieście. Brak jest dróg dojazdowych, chodników i oświetlania. Droga ul. Polna jest drogą publiczną. Dodatkowo projektowana jest droga, która odciąży ul. Polna w kierunku ul. Wyszyńskiego i Żeromskiego. Ruch samochodowy zostanie skierowany na nowoprojektowaną drogę publiczną. Oświetlenie dotyczy drogi publicznej która nie jest objęta granicami planu.
11	05.06.2024	Roman Michna	1MWW 1KR-KOP			Miejsce nie jest przystosowane do zabudowy wielorodzinnej, brak infrastruktury drogowej, parkingów, korki na ulicach. Inwestycja spowoduje pogorszenie warunków życia mieszkańców. Miasto nie jest przystosowane do większej grupy mieszkańców. Droga ul. Polna jest drogą publiczną. Dodatkowo projektowana jest droga, która odciąży ul. Polna w kierunku ul. Wyszyńskiego i Żeromskiego. Ruch samochodowy zostanie skierowany na nowoprojektowaną drogę publiczną. Parking zostanie projektowany na terenie 1KR-KOP. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, została połączona z usługami, żeby nie zaburzyć warunków życia mieszkańców. Zgodnie ze strategią rozwoju miasta Łańcuta która zakłada m.in. jako cel realizację działań bezpośrednio przyczyniających się do zwiększenia atrakcyjności terenu dla przyszłych inwestorów oraz rozwoju podmiotów aktualnych, lokalnych przedsiębiorców sporządzenie i aktualizacja dokumentów dot. planowania i zagospodarowania. Zwiększenia potencjału miasta poprzez zwiększenie liczby mieszkańców poprzez tworzenie <u>nowych</u> przestrzeni mieszkalnych - wartość bazowa 228 budynków wielorodzinnych.
12	06.06.2024	Leszek Filip	1MWW 1KR-KOP			Nieodpowiednia droga dojazdowa, brak planów rozbudowy drogi, słabo rozbudowana sieć elektroenergetyczna oraz wodna. Wybetonowanie dużej powierzchni spowoduje spływanie wód oraz liczne podtopienia domów jednorodzinnych. Droga ul. Polna jest drogą publiczną. Dodatkowo projektowana jest droga, która odciąży ul. Polna w kierunku ul. Wyszyńskiego i Żeromskiego. Ruch samochodowy zostanie skierowany na nowoprojektowaną drogę publiczną

					W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą. Powierzchnia zabudowana nie może przekroczyć 40% - nie kwalifikuje się do stwierdzenia „powierzchnia wybetonowana”. Powierzchnia biologicznie czynna – „zielona”, będzie zgodnie z projektem planu zajmować co najmniej 30% powierzchni. Nachylenie terenu 1MWW w kierunku północno-zachodnim nie będzie powodować zalewania terenów zabudowy jednorodzinnej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu nie może przy odprowadzaniu wód opadowych naruszać interesów osób trzecich.
13	06.06.2024	Katarzyna Wieszczyk-Zięba	1MWW		Załącznik do Formularza Uwag do projektu MPZP oraz prognozy oddziaływania na środowisko - dotyczy terenu położonego w zachodniej części miasta Łańcuta, ograniczonego od północy ulicą Polną, od wschodu ulicą Kąty, od południa terenami rolnymi i terenem osiedla mieszkaniowego, od zachodu granicą administracyjną miasta Łańcuta: Przeznaczenie w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego działek oznaczonych jako działka 5203 oraz 5787 pod obecnie planowaną sześciokondygnacyjną zabudowę wielorodzinną nie odpowiada w moim przekonaniu zasadzie zrównoważonego rozwoju lokalizacja budynków wielorodzinnych spowoduje nieuporządkowany i chaotyczny zabieg, przeciwny dotychczasowej Strategii rozwoju przedmiotowego obszaru. Zwrócić należy uwagę, że przedmiotowy obszar stanowi teren niezainwestowany wykorzystywany w większości jako tereny rolne lub tereny odłogowane, na które wkroczyła sukcesja roślinna: w zachodniej części obszaru funkcjonuje teren ogródków działkowych oraz tereny zielone (wysokie drzewa, krzewy), w południowo-wschodniej części obszaru funkcjonuje teren usług sportu i rekreacji a na obszarze występuje również nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Co nie mniej istotne, przedmiotowy obszar podlega ochronie przed jego nierolniczym wykorzystaniem. Wprowadzana Zmiana 5 do Studium pozostaje w sprzeczności z w/w charakterem przedmiotowych terenów. Budowa budynków wielorodzinnych 6- kondygnacyjnych pomiędzy osiedlami domów jednorodzinnych, terenami zielonymi oraz terenami rolniczymi zniszczy całkowicie istniejący układ urbanistyczny, chroniony zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju. Dlatego też jestem zdania, że powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa, powinna bezwzględnie odpowiadać zabudowie już istniejącej. Nie mniej istotnym dla zamierzonej zmiany jest brak należytego skomunikowania terenu z drogą publiczną, co przejawia się w szczególności brakiem spełnienia przez zabudowę wielomieszkaniową 6 — kondygnacyjną warunków przeciwpożarowych. Kolejnym elementem na który należy zwrócić uwagę, jest brak należytego uzbrojenia terenu brak takiego uzbrojenia w zasadzie uniemożliwi wypełnienie przez planowaną

					inwestycję realnego zapotrzebowania nowych mieszkańców i będzie stanowiło wyłącznie iluzoryczne „unowocześnienie” i rozwój przedmiotowego terenu. Na koniec zaznaczyć należy, że Projekt MPZP nie wskazuje na problem wód - obecnie po deszczach woda spływa z miejsca gdzie budynki wielomieszkaniowe mają być posadowione na posesje domków jednorodzinnych. W moim przekonaniu problem ten znacznie nasili się po wybetonowaniu znacznej powierzchni przedmiotowego terenu. Powyższego elementu Rada Miasta Łańcut przy projektowaniu MPZP nie wzięła w ogóle pod uwagę. Kolejnym elementem na który należy zwrócić uwagę jest fakt, że jednym z niezaprzeczalnych atutów Miasta Łańcut jest jego zielony charakter, nadbudowany elementem turystycznym (trasa Green Velo). Takie przedsięwzięcia jak to planowane na działce nr 5203 i 5787 zaburzy w sposób istotny posiadane przez Miasto i opisanej wyżej atuty. <u>Podsumowując powyższe wywody pragnę podkreślić, że realizacja na przedmiotowym terenie inwestycji w postaci budownictwa wielorodzinnego, jest niedopuszczalna.</u> Realizację inwestycji w zakresie przekraczającym w/w wartości należy w moim przekonaniu uznać za działania będące w sprzeczności ze Strategią rozwoju Miasta Łańcut określoną na lata 2021-2027r. W obszarze objętym projektem MPZP brak jest obowiązującego planu, dlatego też nowa zabudowa powstawała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w związku z czym ciężko jest mówić o zniszczeniu istniejącego układu urbanistycznego. Ponadto w granicy objętej opracowaniem nie przewiduje się odmiennego sposobu zagospodarowania niż ten który jest zastany czyli zabudowy mieszkaniowej. Przez ład przestrzennym należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Planowana zabudowa wielorodzinna zlokalizowana została przy drodze gminnej, pomiędzy ogrodami działkowymi, terenami rolnymi a zabudową mieszkaniową. Zabudowa wielorodzinna w projekcie planu nie została ustalona pomiędzy działkami na których znajduje się istniejąca lub ustalona w MPZP zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nachylenie terenu 1MWW w kierunku północno-zachodnim nie będzie powodować zalewania terenów zabudowy jednorodzinnej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu nie może przy odprowadzaniu wód opadowych naruszać interesów osób trzecich. W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą. Zgodnie ze strategią rozwoju miasta Łańcuta która zakłada m.in. jako cel realizację
--	--	--	--	--	--

						działań bezpośrednio przyczyniających się do zwiększenia atrakcyjności terenu dla przyszłych inwestorów oraz rozwoju podmiotów aktualnych, lokalnych przedsiębiorców sporządzenie i aktualizacja dokumentów dot. planowania i zagospodarowania. Zwiększenia potencjału miasta poprzez zwiększenie liczby mieszkańców poprzez tworzenie <u>nowych</u> przestrzeni mieszkalnych - wartość bazowa 228 budynków wielorodzinnych.
14	06.06.2024	Damian Kurlito	1MWW 1KR-KOP			Uwaga jak w pkt 13
15	06.06.2024	Dawid Kisała	1MWW 1KR-KOP			Nowa inwestycja spowoduje wzmożony ruch, hałas, wibracje, smród, negatywnie wpłynie na komfort życia. Jest to okolica spokojna, a może się to zmienić. Uciążliwości powodowane pracami budowlanymi będą miały charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Zgodnie ze strategią rozwoju miasta Łańcuta która zakłada m.in. jako cel realizację działań bezpośrednio przyczyniających się do zwiększenia atrakcyjności terenu dla przyszłych inwestorów oraz rozwoju podmiotów aktualnych, lokalnych przedsiębiorców sporządzenie i aktualizacja dokumentów dot. planowania i zagospodarowania. Zwiększenia potencjału miasta poprzez zwiększenie liczby mieszkańców poprzez tworzenie <u>nowych</u> przestrzeni mieszkalnych - wartość bazowa 228 budynków wielorodzinnych.
16	06.06.2024	Katarzyna Kurlito	1MWW 1KR-KOP			Uwaga jak w pkt 13
17	06.06.2024	Natalia Filip	1MWW 1KR-KOP			Prace budowlane wymagać będą wykopów na różną głębokość, co może spowodować przemieszczenie struktur gruntów, co za tym idzie pęknięcia domków. Brak rozbudowy sieci energetycznej i uciążliwy hałas. O sposobie posadowienia projektowanych budynków na terenie 1MWW zadecydują badania geologiczno-inżynierskie i podjęcie w ich wyniku rozwiązań konstrukcyjnych zgodnie z projektami budowlanymi. W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą. Uciążliwości powodowane pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu.

18	06.06.2024	Michał Zięba	1MWW 1KR-KOP			Uwaga jak w pkt 13
19	06.06.2024	Anna Murias	1MWW 1KR-KOP			Wycinka drzew w tej okolicy spowoduje utratę cennych terenów zielonych, wzmożony hałas może negatywnie wpłynąć na komfort życia mieszkańców. Wycinka drzew nie dotyczy zagadnień ustalanych w planie. Uciążliwości powodowane pracami budowlanymi będą miały charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu.
20	07.06.2024	Piotr Brud	1MWW 1KR-KOP			Uwaga jak w pkt 7
21	07.06.2024	Katarzyna Filip	1MWW 1KR-KOP			Brak przystosowanej sieci elektroenergetycznej, wysoka zabudowa w stosunku do najbliższych działek, brak planów dojazdowych – rozbudowy drogi, całkowita zmiana charakteru okolicy na hałaśliwą i uciążliwą dla mieszkańców. W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, została połączona z usługami, żeby nie zaburzyć warunków życia mieszkańców. Droga ul. Polna jest drogą publiczną i posiada parametry drogi publicznej. Dodatkowo projektowana jest droga, która odciąży ul. Polną w kierunku ul. Wyszyńskiego i Żeromskiego (istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej). Uciążliwości powodowane pracami budowlanymi będą miały charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W ponownie wyłożonym projekcie planu zmieniono wysokość zabudowy od 4 do 6 kondygnacji.
22	07.06.2024	Kacper Szybist	1MWW 1KR-KOP			Brak przystosowanej sieci energetycznej, wysoka zabudowa w stosunku do najbliższych działek, gospodarka wodą opadową wpływ na wartość nieruchomości i podatki, wibracje podczas prac budowlanych, ciężki transport uszkodzenia nawierzchni, brak rozbudowy dróg dojazdowych. Po deszczach woda spływa z góry strumieniami wprost na posesję domów jednorodzinnych, duży hałas, podtopienia. Uwagi tożsame z pkt 7 W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą. W analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe. Hałas powodowany pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej

					w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Określone zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych z terenów utwardzonych związanych z komunikacją nie stwarza zagrożenia zanieczyszczenia środowiska wodnego i gruntowego. Wycięcie drzew koniecznych dla realizacji drogi i parkingu musi być zgodne z przepisami odrębnymi. Nachylenie terenu 1MWW w kierunku północno-zachodnim nie będzie powodować zalewania terenów zabudowy jednorodzinnej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu nie może przy odprowadzaniu wód opadowych naruszać interesów osób trzecich. W ponownie wyłożonym projekcie planu zmieniono wysokość zabudowy od 4 do 6 kondygnacji.
23	07.06.2024	Iwona Trojnar-Szybist	1MWW 1KR-KOP		Brak przystosowanej sieci energetycznej, wysoka zabudowa w stosunku do najbliższych działek, gospodarka wodą opadową wpływ na wartość nieruchomości i podatki, wibracje podczas prac budowlanych, ciężki transport uszkodzenia nawierzchni, brak rozbudowy dróg dojazdowych. Po deszczach woda spływa z góry strumieniami wprost na posesję domów jednorodzinnych, duży hałas, podtopienia. Uwagi tożsame z pkt 7 itp. W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą. W analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe. Hałas powodowany pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Określone zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych z terenów utwardzonych związanych z komunikacją nie stwarza zagrożenia zanieczyszczenia środowiska wodnego i gruntowego. Wycięcie drzew koniecznych dla realizacji drogi i parkingu musi być zgodne z przepisami odrębnymi. Nachylenie terenu 1MWW w kierunku północno-zachodnim nie będzie powodować zalewania terenów zabudowy jednorodzinnej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu nie może przy odprowadzaniu wód opadowych naruszać interesów osób trzecich. W ponownie wyłożonym projekcie planu zmieniono wysokość zabudowy od 4 do 6 kondygnacji.

24	07.06.2024	Grzegorz Mach	1MWW 1KR-KOP			Uwaga jak w pkt 7
25	07.06.2024	Aleksandra Kania	1MWW 1KR-KOP			Budowa spowoduje znaczne zwiększenie ruchu drogowego, co przełoży się na wyższy poziom hałasu oraz wzrost zanieczyszczenia powietrza. Wzmożony ruch może również stworzyć niebezpieczeństwo na drodze, szczególnie dla pieszych i rowerzystów (Szlak rowerowy Green Velo). Dodatkowo istnieje ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych, co może negatywnie wpłynąć na lokalne ekosystemy. Ponadto istniejąca infrastruktura w okolicy, czyli oczyszczalnia ścieków i wodociągi, mogą okazać się nieprzystosowane do obsługi nowej zabudowy o takiej skali. Sieć energetyczna również wymaga modernizacji aby sprostać dodatkowym obciążeniom. Obecnie już w tym momencie często można zauważyć duże spadki napięcia elektrycznego przy ul. Polnej. Obszar ten nie jest odpowiednio skomunikowany transportem miejskim, co stanowi dodatkowe utrudnienie dla przyszłych mieszkańców. Brak dostępu do efektywnego transportu publicznego może prowadzić do zwiększenia liczby samochodów na drogach, co dodatkowo spotęguje problemy z ruchem i zanieczyszczeniem. W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą. W analizowanym terenie nie występują wody powierzchniowe. Hałas powodowany pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. Ochrona powietrza została przeanalizowana w prognozie oddziaływania na środowisko. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Określone zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych z terenów utwardzonych związanych z komunikacją nie stwarza zagrożenia zanieczyszczenia środowiska wodnego i gruntowego. Transport publiczny znajduje się w niewielkiej odległości do terenu inwestycji np. terenu dworca kolejowego w Łańcutie lub przystanku w Krzemienicy. Bezpieczeństwem na drodze zajmą się odpowiednie służby. W ponownie wyłożonym projekcie planu zmieniono wysokość zabudowy od 4 do 6 kondygnacji.
26	07.06.2024	Paweł Kania	1MWW 1KR-KOP			Budowa spowoduje znaczne zwiększenie ruchu drogowego, co przełoży się na wyższy poziom hałasu oraz wzrost zanieczyszczenia powietrza. Wzmożony ruch może również stworzyć niebezpieczeństwo na drodze, szczególnie dla pieszych i rowerzystów (Szlak rowerowy Green Velo). Dodatkowo istnieje ryzyko zanieczyszczenia wód gruntowych i powierzchniowych, co może negatywnie wpłynąć na lokalne ekosystemy. Ponadto istniejąca infrastruktura w okolicy, czyli oczyszczalnia ścieków i wodociągi, mogą okazać się nieprzystosowane do obsługi

						nowej zabudowy o takiej skali. Sieć energetyczna również wymaga modernizacji aby sprostować dodatkowym obciążeniom. Obecnie już w tym momencie często można zauważyć duże spadki napięcia elektrycznego przy ul. Polnej. Obszar ten nie jest odpowiednio skomunikowany transportem miejskim, co stanowi dodatkowe utrudnienie dla przyszłych mieszkańców. Brak dostępu do efektywnego transportu publicznego może prowadzić do zwiększenia liczby samochodów na drogach, co dodatkowo spotęguje problemy z ruchem i zanieczyszczeniem. Odpowiedź na uwagi jak wyżej
27	07.06.2024	Tomasz Pałka	1MWW 1KR-KOP			Załącznik adekwatny do pkt 7
28	07.06.2024	Jerzy Dosiak	1MWW 1KR-KOP			Uwaga jak w pkt 13
29	07.06.2024	Izabela Pałka	1MWW 1KR-KOP			Załącznik adekwatny do pkt 7
30	07.06.2024	Magdalena Brud	1MWW 1KR-KOP			Planowana inwestycja pogorszy komfort mieszkania i bezpieczeństwo ze względu na duży ruch. Jest to piękna i spokojna okolica. Załącznik adekwatny do pkt 7
31	07.06.2024	Rafał Szybist	1MWW 1KR-KOP			Brak przystosowanej sieci energetycznej, wysoka zabudowa w stosunku do najbliższych działek, gospodarka wodą opadową wpływ na wartość nieruchomości i podatki, wibracje podczas prac budowlanych, ciężki transport uszkodzenia nawierzchni, brak rozbudowy dróg dojazdowych. Po deszczach woda spływa z góry strumieniami wprost na posesję domów jednorodzinnych, duży hałas, podtopienia. Uwagi tożsame z pkt 7 <u>Wniosek bez podpisu</u> W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię cieplną oraz gaz. Hałas powodowany pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Nachylenie terenu 1MWW w kierunku północno-zachodnim nie będzie powodować zalewania terenów zabudowy jednorodzinnej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu nie może przy odprowadzaniu wód opadowych naruszać interesów osób trzecich.
32	07.06.2024	Jakub Brud	1MWW 1KR-KOP			Brak zgody pod zabudowę wielorodzinną, pogorszenie standardu życia. Wniosek o budowę domów jednorodzinnych Załącznik adekwatny do pkt 7

					Sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący planowanej zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę. Gdyby przyjąć, że sprzeciw mógłby wykluczyć lub ograniczyć plany inwestycyjne - wówczas można by przyjąć, że doszło do nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności, ale prawa przysługującego inwestorowi, a nie stronie sprzeciwiającej się (WSA IV SA/Po 212/25 w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2025 r.) Budowa budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenie MWW jest niemożliwa z uwagi na niezgodność z kierunkami określonymi w studium.
33	07.06.2024	Monika Panek	1MWW		Wycinak drzew w tej okolicy negatywnie wpłynie na mikroklimat, zwiększona ilość aut wpłynie negatywnie na komfort życia mieszkańców i wzmożony hałas. Budowa bloków zaburzy infrastrukturę techniczną gdyż wymagać będzie wykopów o różnej głębokości, co powoduje przemieszczenie struktur gruntowych budujących podłoże. Inwestycja zaburzy spokój i harmonię tego miejsca zwracając szczególną uwagę na florę i faunę oraz mieszkańców. Hałas powodowany pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. O sposobie posadowienia projektowanych budynków na terenie 1MWW zadecydują badania geologiczno-inżynierskie i podjęcie w ich wyniku rozwiązań konstrukcyjnych zgodnie z projektami budowlanymi.
34	07.06.2024	Małgorzata Szeliga	1MWW 1KR-KOP		Zabudowa zmieni spokój na hałaśliwą i uciążliwą okolicę dla mieszkańców <u>Brak załącznika</u> Hałas powodowany pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
35	07.06.2024	Ewa Skoczylas	1MWW 1KR-KOP		Planowana budowa wielkich bloków mieszkalnych wpłynie niekorzystnie na warunki mieszkalne. Budowa będzie wiązała się ze zniszczeniem, dużo większym hałasem, ogromnym ruchem na drodze, która nie jest przystosowana do takiej ilości samochodów. Planowane wycięcie drzew wiąże się z „ucieczką ptaków” jak i wielu gatunków zwierząt występujących na tym obszarze. Problemy ze spływającą wodą po obfitych opadach deszczu, która będzie powodować podtopienia mieszkańców i domów usytuowanych poniżej. Droga stanie się niebezpieczna dla rowerzystów. Ogródki działkowe zostaną zanieczyszczone przez spaliny samochodów. Zwiększona liczba mieszkańców spowoduje problem z bezpieczeństwem. Sprzeciw wobec budowy bloków mieszkalnych i parkingów dla samochodów.

					Hałas powodowany pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię cieplną. Zagospodarowanie terenów nie wpłynie na warunki bytowania ptaków i innych zwierząt, które wykorzystują zarośnięty i zadrzewiony teren. Większość tych zwierząt nie wykorzystuje tych terenów jako miejsc stałego bytowania, ale jako tereny żerowania i czasowego przebywania. Obserwuje się postępującą symbiozę dzikich zwierząt z terenami zamieszkałymi przez ludzi. Nachylenie terenu 1MWW w kierunku północno-zachodnim nie będzie powodować zalewania terenów zabudowy jednorodzinnej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu nie może przy odprowadzaniu wód opadowych naruszać interesów osób trzecich. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, została połączona z usługami, żeby nie zaburzyć warunków życia mieszkańców. Droga ul. Polna jest drogą publiczną i posiada parametry drogi publicznej. Dodatkowo projektowana jest droga, która odciąży ul. Polna w kierunku ul. Wyszyńskiego i Żeromskiego (istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej) Bezpieczeństwem ruchu drogowego zajmują się odpowiednie służby. Sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący planowanej zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę. Gdyby przyjąć, że sprzeciw mógłby wykluczyć lub ograniczyć plany inwestycyjne - wówczas można by przyjąć, że doszło do nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności, ale prawa przysługującego inwestorowi, a nie stronie sprzeciwiającej się (WSA IV SA/Po 212/25 w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2025 r.)
36	07.06.2024	Rafał Skoczylas	1MWW 1KR-KOP		Po wybudowaniu wielkich bloków z okolicy znikną ptaki, sarny, lisy i inne zwierzęta, które podchodziły pod płot. Budowa wielkich bloków spowoduje, że ulica nie będzie już spokojna i bezpieczna dla starszych osób z kijkami i rodzin jeżdżących na rowerach łącznie z dziećmi. Tak wielki ruch samochodowy do tych bloków to także skażone środowisko. Do tej pory działka i ogródek były azylem i z nich były świeże owoce i zdrowe warzywa (bez ołowiu). Zagospodarowanie terenów nie wpłynie na warunki bytowania ptaków i innych zwierząt, które wykorzystują zarośnięty i zadrzewiony teren. Większość tych zwierząt nie wykorzystuje tych terenów jako miejsc stałego bytowania, ale jako tereny żerowania i czasowego przebywania. Obserwuje się postępującą symbiozę dzikich

						zwierząt z terenami zamieszkałymi przez ludzi. Zasady ruchu drogowego obowiązują wszystkich jej uczestników. Odpowiednie służby zajmują się bezpieczeństwem i porządkiem publicznym. Benzyna ołowiowa została całkowicie wycofana z użytku w Polsce w 2005 r. ze względu na szkodliwy wpływ ołowiu na zdrowie i środowisko. Piesi powinni korzystać z chodnika nie z drogi.
37	07.06.2024	Józef Bar	1MWW 1KR-KOP			Uwagi adekwatne do pkt 7
38	07.06.2024	Anna Bar	1MWW 1KR-KOP			Uwagi adekwatne do pkt 7
39	07.06.2024	Antoni Bar	1MWW 1KR-KOP			Uwagi adekwatne do pkt 7
40	07.06.2024	Renata Marciniak	1MWW 1KR-KOP			Uwaga jak w pkt 13
41	07.06.2024	Mirosław Woś				Załącznik do pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego pkt 7.1 Uzasadnienie Wyrażam protest przeciwko działaniom organów samorządu miejskiego i Burmistrza Miasta Łańcuta w kierunku spełnienia zamierzeń biznesowych developera a także interpretowaniu przepisów prawa w zależności od lansowanej sprawy, Dotyczy budowy osiedla o wysokiej zabudowie przy ulicy Polnej w Łańcucie. Planowana inwestycja w negatywny sposób wpłynie na przepustowość ulicy Polnej, tym bardziej, że PKP zamierza zamknąć część funkcjonujących przejazdów kolejowych przy linii kolejowej nr 91 w związku z planem wprowadzenia ruchu składów dużej prędkości. Ponadto już w chwili obecnej przy prowadzonych na wspomnianej ulicy drobnych inwestycjach budowlanych (budowa domów jednorodzinnych i szeregówek) samochody związane z budowami parkują wzdłuż drogi powodując ruch wahadłowy. Przy budowie osiedla ulica Polna zakorkuje się zupełnie. Szybko wzrastająca liczba gospodarstw domowych już teraz powoduje skoki napięć ponad przyjętą normę. Na chwilę obecną nie istnieje plan rozbudowy sieci energetycznej, Spowoduje to olbrzymie problemy mieszkańców wspomnianej ulicy związane z użytkowaniem urządzeń elektrycznych. Kolejne nasuwające się problemy dla których brak propozycji rozwiązania w projekcie inwestycyjnym to zanieczyszczenie wód gruntowych, zagospodarowanie wód opadowych, możliwość oczyszczenia dużej ilości ścieków, hałas czy sposób ogrzewania planowanego osiedla. Warto też zwrócić uwagę na obecne walory przyrodniczo ekologiczne ulicy Polnej. Wysoka zabudowa i skokowy przyrost liczby mieszkańców negatywnie wpłyną na populację i warunki bytowe miejscowych zwierząt, zniszczy gatunki chronione. W chwili obecnej ulica Polna z uwagi na ciszę i spokój przez wielu mieszkańców miasta Łańcuta traktowana jest jako teren do rekreacji i aktywnego wypoczynku. Często można tu spotkać rodziny na rowerach, osoby biegające, rodziców spacerujących z małymi dziećmi i wózkami, Tak duża inwestycja pozbawi Łańcuchian

					miejsca komfortowego wypoczynku. Walory ulicy przyciągają do osiedlenia się rodziny szukające ciszy i spokoju, a wspomniana inwestycja wprowadzi tymczasowość zamieszkania, dużą rotację mieszkańców z uwagi na najem lokali. Ulokowanie między domami jednorodzinnymi wysokiej zabudowy spowoduje chaos urbanistyczny. Sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący planowanej zabudowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę. Gdyby przyjąć, że sprzeciw mógłby wykluczyć lub ograniczyć plany inwestycyjne - wówczas można by przyjąć, że doszło do nieuzasadnionego ograniczenia prawa własności, ale prawa przysługującego inwestorowi, a nie stronie sprzeciwiającej się (WSA IV SA/Po 212/25 w Poznaniu z dnia 10 kwietnia 2025 r.) Droga ul. Polna jest drogą publiczną i posiada parametry drogi publicznej. Dodatkowo projektowana jest droga, która odciąży ul. Polna w kierunku ul. Wyszyńskiego i Żeromskiego (istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej) Zasady ruchu drogowego obowiązują wszystkich jej uczestników. Odpowiednie służby zajmują się bezpieczeństwem i porządkiem publicznym. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, została połączona z usługami, żeby nie zaburzyć warunków życia mieszkańców. W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą. Hałas powodowany pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Określone zasady odprowadzania ścieków i wód opadowych z terenów utwardzonych związanych z komunikacją nie stwarza zagrożenia zanieczyszczenia środowiska wodnego i gruntowego. Zagospodarowanie terenów nie wpłynie na warunki bytowania ptaków i innych zwierząt, które wykorzystują zarośnięty i zadrzewiony teren. Większość tych zwierząt nie wykorzystuje tych terenów jako miejsc stałego bytowania, ale jako tereny żerowania i czasowego przebywania. Obserwuje się postępującą symbiozę dzikich zwierząt z terenami zamieszkałymi przez ludzi. W obszarze objętym projektem MPZP brak jest obowiązującego planu, dlatego też nowa zabudowa powstawała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w związku z czym ciężko jest mówić o zniszczeniu istniejącego układu urbanistycznego. Ponadto w granicy objętej opracowaniem nie przewiduje się odmiennego sposobu zagospodarowania niż ten który jest zastany czyli zabudowy mieszkaniowej. Przez ład przestrzennym należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy
--	--	--	--	--	--

					harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Planowana zabudowa wielorodzinna zlokalizowana została przy drodze gminnej, pomiędzy ogrodami działkowymi, terenami rolnymi a zabudową mieszkaniową. Zabudowa wielorodzinna w projekcie planu nie została ustalona pomiędzy działkami na których znajduje się istniejąca lub ustalona w MPZP zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. W zakresie wymagań ochrony środowiska [...] wprowadzono zapisy w projekcie planu dotyczące budowy i rozbudowy wszystkich sieci infrastruktury technicznej, określono dopuszczalne źródła ciepła tj. minimalizujące niską emisję, jak również odnawialne źródła energii
42	07.06.2024	Joanna Hipnar	1MWW 1KR-KOP		Zgłaszam stanowczy sprzeciw wobec działań Urzędu Miasta Łańcut i Burmistrza Miasta Łańcut, w których to bezpośrednim zamiarem na podstawie mpzp przy ul. Polnej jest przekształcenie mojej działki o numerze 1800/3 pod zabudowę wielorodzinną, która bezpośrednio graniczy z działką 5787. Moja działka jest od bardzo dawna w rodzinie i nie jest moim zamiarem sprzedaż działki pod jakąkolwiek inwestycję ani zagospodarowanie miejsca pod jakąkolwiek własną działalność gospodarczą, usługową czy handlową. Chcę sama tam się budować lub by zrobił to ktoś z mojej rodziny. Wydany do opinii publicznej projekt jest krzywdzący dla mnie, że względu na to, że zostaje zmuszona wbrew swojej woli do dostosowania się do planu i sprzedaży działki pod inwestycję dewelopera lub osób, które wykorzystają teren pod inwestycję biznesową. 1. Budowa budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą na terenie, który jest umiejscowiony pomiędzy osiedlami domów jednorodzinnych, terenami zielonymi, zniszczy całkowicie istniejący układ urbanistyczny, który powinien być chroniony zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju. 2. Realizowanie inwestycji wpłynie na wartość naszych nieruchomości na ul. Polnej i podatków. 3.inwestycja wpłynie negatywnie na środowisko, powodując zanieczyszczenie powietrza i wód, zmianę flory i fauny 4. Brak komunikacji miejskiej na Polnej. Planowane kilka tysięcy osób będą jeździły samochodami. Obecnie jest to miejsce spacerów, wycieczek rowerowych, rekreacji. 5. W tym momencie hałas jest bardzo ograniczony(pociągi, mało ruchliwa droga). Inwestycja spowoduje znaczny wzrost hałasu (ciężarówki, hałasujący sprzęt budowlany, pracujący robotnicy, znacznie wzmożony ruch samochodowy), całkowicie zmieni charakter okolicy na hałaśliwą i uciążliwą do zamieszkania. 6. Migracja zwierząt: dzik, sarna, zając, bażant itp. 7. Zasada dobrego sąsiedztwa, która ma na celu m. in. zapewnienie powstania kompleksów zabudowy jednolitych funkcjonalnie i wykluczenie sprzeczności w aspekcie funkcji zabudowy przestrzeni miejskiej. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna zatem odpowiadać nie tylko charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji,

					parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu), ale i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Budynek zabudowy wielomieszkaniowej (wielorodzinnej) nie stanowi kontynuacji funkcji zabudowy jednomieszkaniowej. 8.Część inwestycji ma być ulokowana na wysokim wzniesieniu, co zmieni całkowicie krajobraz terenu, oszpeci go. 9.Po deszczach woda spływa strumieniami z góry wprost na posesje domków jednorodzinnych. Po zabetonowaniu terenu ilość wody zwiększy się, co może powodować podtopienia. 10.Zniszczenie terenów zielonych i wycinka starych drzew 11. Projekt przewiduje zielen izolacyjną od strony domków jednorodzinnych (słabą), brak zieleni izolacyjnej od strony nieruchomości 1800/3.Posadzone tam stare drzewa stopniowo będą przycinane/wycinane. Nie zapewniono właściwej izolacji od nowej inwestycji. Sąsiedztwo bloków będzie uciążliwe w trakcie budowy i później. W Łąncucie jest wiele miejsc, gdzie zysk ekonomiczny wygrał z estetyką. Niestety buduje się wszędzie, gdzie się da. Ponadto niedaleko Polnej powstało już ogromne osiedle Księżę Górki, nie brakuje też mniejszych osiedli w Łąncucie. W związku z pismem złożonym 20 maja 2024 r. precyzuję, że składałam zarzuty do projektu uchwały w zakresie uchwalenia mpzp dotyczące budownictwa wielorodzinnego wskazując na konkretne negatywne oddziaływania, które nie zostały uwzględnione przy tworzeniu mpzp. Jednocześnie wskazuję, że według mnie mpzp w miejscu przeznaczonym na budowę wielorodzinną powinien zostać zmieniony poprzez przeznaczenie terenu na budowę jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej lub szeregowej zgodnie z tym, co znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie. Jednocześnie uprzejmie informuję, że tylko w przypadku uchwalenia mpzp z przeznaczeniem terenów określonych w planie pod budowę wielorodzinną (wysokie bloki,max.19 m, do sześciu kondygnacji naziemnych, do dwóch kondygnacji podziemnych) wnoszę, aby moja działka również została objęta tym planem zgodnie z projektem. Tylko w tej jednej sytuacji cofam wcześniej złożony wniosek o wyłączenie mojej działki 1800/3 spod zabudowy wielorodzinnej. W takim przypadku bowiem moja działka, jeżeli zostanie wyłączona stanie się bezwartościowa, gdyż absolutnie nikt nie będzie chciał budować domu w bezpośrednim sąsiedztwie bloków. Dla mnie jako właściciela sąsiedztwo bloków będzie uciążliwe. Jeżeli na terenie I MWW będzie zabudowa jednorodzinna lub z przodu jednorodzinna, a później stopniowo większa to chcę, aby moja działka była w zabudowie jednorodzinnej, tak jak do tej pory. Uważam, że należy zobowiązać dewelopera do określonych działań na rzecz mieszkańców (poszerzenie drogi, budowy zbiorników na wodę itp.)
--	--	--	--	--	--

					W obszarze objętym projektem MPZP brak jest obowiązującego planu, dlatego też nowa zabudowa powstawała na podstawie decyzji o warunkach zabudowy w związku z czym ciężko jest mówić o zniszczeniu istniejącego układu urbanistycznego. Ponadto w granicy objętej opracowaniem nie przewiduje się odmiennego sposobu zagospodarowania niż ten który jest zastany czyli zabudowy mieszkaniowej. Przez ład przestrzennym należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Planowana zabudowa wielorodzinna zlokalizowana została przy drodze gminnej, pomiędzy ogrodami działkowymi, terenami rolnymi a zabudową mieszkaniową. Zabudowa wielorodzinna w projekcie planu nie została ustalona pomiędzy działkami na których znajduje się istniejąca lub ustalona w MPZP zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Wysokość podatku nie zależy od zabudowy sąsiedniej. Prognoza oddziaływania na środowisko nie wykazała negatywnego wpływu planowanej inwestycji na środowisko. Teren położony jest w bliskiej odległości od dworca PKP na terenie miasta Łańcuta oraz przystanku PKP w miejscowości Krzemienica. Droga ul. Polna jest drogą publiczną i posiada parametry drogi publicznej. Dodatkowo projektowana jest droga, która odciąży ul. Polna w kierunku ul. Wyszyńskiego i Żeromskiego (istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej) Hałas powodowany pracami budowlanymi będzie miał charakter okresowy. Po zakończeniu realizacji, poziom hałasu nie może przekroczyć wartości określonej w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. – w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu. W tym terenie nie dopuszczono realizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko jak również zabudowy wykluczającej się wzajemnie. Zagospodarowanie terenów nie wpłynie na warunki bytowania ptaków i innych zwierząt, które wykorzystują teren zarośnięty i zadrzewiony. Większość tych zwierząt nie wykorzystuje tych terenów jako miejsc stałego bytowania, ale jako tereny żerowania i czasowego przebywania. Nachylenie terenu 1MWW w kierunku północno-zachodnim nie będzie powodować zalewania terenów zabudowy jednorodzinnej. Zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami projektu planu nie może przy odprowadzaniu wód opadowych naruszać interesów osób trzecich. Wycinka drzew nie jest regulowana ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalono wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Prawo do krajobrazu czy przyrody, rozumiane jako roszczenie do właściciela sąsiedniej nieruchomości nie jest dobrem osobistym. Na działce nr ew. gr. 1800/3 ustalono przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną zgodnie z kierunkami obowiązującego studium. Zapisami planu nie można zmusić właściciela dz. nr ew. gr. 5787 i 5203 w m. Łańcut
--	--	--	--	--	--

						do jakichkolwiek działań na rzecz mieszkańców.
43	10.06.2024	Klaudia Golec-Szeląg	1MWW 1KR-KOP			Uwagi adekwatne do pkt 7
44	10.06.2024	Monika i Tomasz Orzechowsky	1MWW 1KR-KOP			W związku z planowaną budową osiedla wysokich bloków na działkach 5787 i 5203 oraz przeznaczeniu działki 1734/1 pod parking, wyrażamy swój stanowczy sprzeciw i wnosimy o ponowne rozpatrzenie tego projektu, uwzględniając poniższe szczegółowe aspekty: 1.Aspekty środowiskowe Degradacja lokalnej flory i fauny: Budowa parkingu na działce 1734/1 wymaga wycięcia znacznej ilości drzew i zniszczenia naturalnych siedlisk, co prowadzi do zmniejszenia bioróżnorodności oraz zaburzenia ekosystemu. W okolicy ku radości mieszkańców zdomowało się wiele gatunków dzikich zwierząt (sarny, lisy, zajęce, bażanty, myszolowy, jastrzębie, dziki i in.), które zapewne wyginą lub zmuszone będą opuścić nieprzyjazny im obszar. Zanieczyszczenie powietrza i hałas: Proces budowy generuje duże ilości pyłów i hałasu, co negatywnie wpływa na zdrowie mieszkańców oraz zwierząt. Zmiany w lokalnym mikroklimacie: Duże obszary betonowych konstrukcji przyczyniają się do efektu miejskiej wyspy ciepła, co podnosi temperaturę w okolicy i zmienia lokalny mikroklimat. Zniszczeniu ulegnie wał wyznaczający naturalną granicę Doliny Wisłoka. 2.Aspekty społeczne Alienacja społeczna: Łącut staje się „sypialnią Rzeszowa”. Tworzy się grupa mieszkańców nie związana emocjonalnie ze środowiskiem łańcuckim. Tego typu osiedla tylko temu sprzyjają. Problemy z bezpieczeństwem: Wysoka gęstość zaludnienia może prowadzić do zwiększenia przestępczości, a duże osiedla mogą stać się trudniejsze do monitorowania przez służby porządkowe. Kultura i tożsamość lokalna: Należy zadać sobie pytanie, czy wykładnikiem rozwoju miasta jest jego wielkość i ilość mieszkańców? Większość Łącutian ceni sobie naszą „małomiasteczkowość”, kulturę i lokalny patriotyzm. 3.Infrastruktura Przeciążenie infrastruktury komunalnej: Istniejąca infrastruktura wodnokanalizacyjna, energetyczna i gazowa może nie być przystosowana do obsługi nowej, znacznie większej populacji. Problemy z parkowaniem: Brak odpowiedniej liczby miejsc parkingowych dla mieszkańców nowego osiedla może prowadzić do zatłoczenia ulic i konfliktów między mieszkańcami. 1000 mieszkań to 2000 samochodów. Jak? Gdzie? Którędy? Korki i zatory: Zwiększona liczba mieszkańców może prowadzić do poważnych problemów z korkami, zwłaszcza w godzinach szczytu.

					Transport publiczny: Konieczność rozbudowy i modernizacji sieci transportu publicznego, aby sprostać potrzebom nowej populacji, co wymaga znacznych nakładów finansowych. Kolosalna inwestycja w infrastrukturę, do której zobligowało się Miasto zablokuje wiele potrzebnych miejskich inwestycji a przyniesie największe korzyści deweloperowi, który jak to jest w zwyczaju wybuduje, sprzeda, zarobi i . . . następny proszę. W czasach inflacji i niskiego oprocentowania lokat inwestycja w mieszkania jest ucieczką przed dewaluacją i tak tego typu inwestycje są traktowane. Rozwój Miasta jest tu raczej wątpliwy. Na terenie Miasta realizowanych jest wiele inwestycji mieszkaniowych z wykorzystaniem istniejącej infrastruktury i dla zainteresowanych nie ma problemu w zdobyciu ciekawej oferty. 4.Aspekty prawne Istnieje wiele wątpliwości dotyczących zgodności z prawem działań dotyczących zakupu działek, OOS i MPZP, ale zostawmy to prawnikom. 5.Aspekty zdrowotne Jakość powietrza, hałas: Większe zanieczyszczenie powietrza związane z intensywną budową oraz zwiększoną liczbą samochodów może prowadzić do problemów zdrowotnych, takich jak astma i inne choroby układu oddechowego. Hałas oraz uciążliwe sąsiedztwo dla mieszkańców, którzy znaleźli sobie „nienaruszalną” enklawę spokoju to powód do frustracji, depresji i zwykłej ludzkiej wściekłości. 6.Aspekty ekonomiczne Spadek wartości nieruchomości: Budowa wysokich bloków może wpłynąć na spadek wartości nieruchomości w okolicy, co niekorzystnie wpłynie na majątek mieszkańców. Obciążenie budżetu miasta: Konieczność rozbudowy infrastruktury i usług publicznych (szkoły, przedszkola, transport publiczny) może prowadzić do znacznych kosztów dla budżetu miejskiego. W czasach inflacji i niskiego oprocentowania lokat inwestycja w mieszkania jest ucieczką przed dewaluacją i tak tego typu inwestycje są traktowane. Rozwój Miasta jest tu raczej wątpliwy. 7.Zmiana krajobrazu. Budowa nowych wielokondygnacyjnych bloków znacząco zmieni charakter krajobrazu, co spotka się z negatywnym odbiorem mieszkańców. Na boczne ulice Kraszewskiego często i chętnie przychodzą mieszkańcy Łańcuta popatrzeć na przepiękną panoramę Kotliny Sandomierskiej i zapewne nie będą zachwyceni obecnością blokowiska. 8.Aspekty edukacyjne Przeciążenie szkół i przedszkoli: Znaczący wzrost liczby mieszkańców może prowadzić do przeciążenia lokalnych placówek edukacyjnych, co wpłynie negatywnie na jakość edukacji. Potrzeba nowych placówek: Konieczność budowy nowych szkół, przedszkoli
--	--	--	--	--	---

					i placówek opiekuńczych, aby zapewnić odpowiednie warunki edukacyjne dla dzieci i młodzieży. 9.Konsultacje społeczne Brak konsultacji: Decyzje o tak istotnym wpływie na społeczność powinny być podejmowane po szerokich konsultacjach społecznych, aby uwzględnić opinie mieszkańców a takie we właściwym czasie się nie odbyły. Niezadowolenie społeczne: Brak odpowiednich konsultacji może i prowadzi do protestów i oporu ze strony mieszkańców, którzy czują się pomijani w procesie decyzyjnym. Setki/tysiące niezadowolonych mieszkańców Łańcuta kontra jeden/kilku smutnych deweloperów... . 10.Aspekty moralne Interes publiczny: Decyzje dotyczące rozwoju przestrzeni miejskiej powinny być podejmowane z uwzględnieniem dobra publicznego, a nie tylko interesów deweloperów. Przejrzystość i uczciwość: Ważne jest, aby proces podejmowania decyzji był przejrzysty i uczciwy, aby zapobiec korupcji i konfliktom interesów. Podsumowując: budowa osiedla bloków przy ul. Polnej niesie za sobą szereg poważnych konsekwencji środowiskowych, społecznych, infrastrukturalnych, prawnych, zdrowotnych, ekonomicznych, kulturowych, komunikacyjnych, edukacyjnych, konsultacyjnych oraz moralnych. W związku z tym apeluję o ponowne rozważenie tego projektu, przeprowadzenie odpowiednich analiz i konsultacji społecznych oraz poszukiwanie bardziej zrównoważonych rozwiązań dla rozwoju tego obszaru. <u>Wniosek elektroniczny – brak podpisu</u> Wycinkę drzew – regulują przepisy odrębne. Tereny ogrodów działkowych, nieużytkowane, stanowić będą oazę dla dzikich zwierząt. Nawet podjęcie decyzji co do zmiany w terenie OD, na pewno nie spowoduje wyginięcia zwierząt. Proces budowy to niewątpliwie pogorszenie warunków hałasu, okresowego zwiększenia zapylenia. Zmiana nastąpi po jego zakończeniu. Zabudowanie 40% powierzchni, przy zachowaniu 30% powierzchni biologicznie czynnej, nie stwarza przesłanek do powstania efektu miejskiej wyspy ciepła. W tym rejonie miasta Łańcuta występuje taka forma morfologiczna jak „wał wyznaczający naturalną granicę Doliny Wisłoka”. Porządek publiczny i bezpieczeństwo zostanie zagwarantowane przez odpowiednie służby. Miasto potrzebuje nowych mieszkańców, z uwagi na niż demograficzny. W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą oraz sieć gazową. Droga ul. Polna jest drogą publiczną. Dodatkowo projektowana jest droga, która
--	--	--	--	--	--

					odciąży ul. Polna w kierunku ul. Wyszyńskiego i Żeromskiego (istniejącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej). Parking wyznaczony został na terenie 1KR-KOP. Teren MWW położony jest w bliskiej odległości od dworca PKP na terenie miasta Łańcuta oraz przystanku PKP w miejscowości Krzemienica. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, została połączona z usługami, w celu ograniczenia uciążliwości warunków życia mieszkańców. Regulacje własnościowe nie dotyczą kwestii dot. planowania przestrzennego. Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej który został ujęty w planie pod MN zyska na wartości, gdyż MPZP gwarantuje możliwość zabudowy na tym terenie. Na terenie planu dopuszczono różnego rodzaju zabudowę usługową, w związku z powyższym jest możliwość budowy przedszkoli, żłobków... Prawo do widoku na krajobraz czy przyrodę, rozumiane jako roszczenie do właściciela sąsiedniej nieruchomości nie jest dobrem osobistym. Placówki oświatowe nie zostaną obciążone z uwagi na niż demograficzny.
45	10.06.2024	dr inż. Robert Ostrowski Adiunkt	1MWW 1KR-KOP		Projekt koncepcja Łańcut ul. Polna, osiedle budynków wielorodzinnych, zamieszczony na stronie internetowej pwaprojekt.pl z pieczętkami urzędników i podpisany przez Władze Starostwa Powiatowego, wykazuje niezgodności z warunkami przedstawionymi przez miasto w biuletynie do wiadomości publicznej. 1.Brak zgodności z oznaczeniami terenów: W biuletynie miejskim teren oznaczony jako 1KR-KOP jest przewidziany na komunikację wewnętrzną lub parking. To oznaczenie pod teren parkingów nie pojawia się w koncepcji zaproponowanej przez inwestora co zmusza przyszłych lokatorów do zakupu miejsc w parkingach podziemnych lub wprowadza w błąd przyszłych inwestorów że plac zabaw zostanie zamieniony na parking, 2.Problemy z liczbą miejsc parkingowych: Miasto wyznacza znacząco wyższe wymagania dotyczące miejsc parkingowych, które nie są uwzględnione w projekcie inwestora. Inwestor przewiduje współczynnik ilościowy 1,36 miejsca parkingowego na mieszkanie, podczas gdy w przygotowywanym projekcie ustawy rząd zakłada minimum 1,5 miejsca na mieszkanie. Obecny koncept projekt nie przewiduje marginesu na zmiany w przepisach, co może prowadzić do przyszłych problemów prawnych i logistycznych. 3.Oddziaływanie na środowisko: Niski współczynnik miejsc parkingowych wynika z budowy wielopiętrowych bloków, które mają znaczny wpływ na środowisko, zarówno ze względu na ukształtowanie terenu, jak i środowisko naturalne oraz retencję wody. Znane są już problemy z wcześniejszych inwestycji tego samego inwestora, jak np. na Księżych Górkach, gdzie doszło do podtopienia sąsiadujących działek oraz nieodwracalnych zmian w środowisku i gospodarce przestrzennej. 4.Brak rzetelnej analizy skutków realizacji projektu: Brak dokładnie opracowanej „Przewidywanej metody Analizy skutków realizacji

					projektu planu” w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Polnej w Łąncucie oraz niedokładna Prognoza Oddziaływania na Środowisko. Dokument ten liczy jedynie 48 stron i nie zawiera wystarczającej analizy wpływu na środowisko tak dużej inwestycji obejmującej ponad 1150 mieszkań w wielokondygnacyjnych budynkach na trudnym terenie. 5. Problemy z dostępnością miejsc parkingowych: Inwestor zgodnie z aktualną ustawą zapewnia 1,36 miejsca parkingowego na mieszkanie, jednak liczba miejsc parkingowych naziemnych jest trzykrotnie mniejsza niż liczba płatnych parkingów podziemnych, Brak obowiązku wykupu miejsc parkingowych może prowadzić do sytuacji, gdzie mieszkańcy nie będą mieli alternatywy dla pozostawienia swoich samochodów. Ulica Polna jest ulicą prowadzącą do przedsiębiorstw, a parkowanie aut wzdłuż ulicy będzie wiązało się z dużym niebezpieczeństwem. Brak informacji i planach parkingów dla inwalidów i stref ładowania aut elektrycznych. 6. Zagadnienia finansowe: Plany szczegółowego zagospodarowania terenu wystawione na drodze przetargu przez miasto wykonano po sprzedaży, co może wiązać się z faktem, iż została ona sprzedana po rażąco niskiej cenie w odniesieniu do możliwości inwestycyjnych i zyskowych dla miasta i mieszkańców. 7. Trudności z drogami dojazdowymi wewnętrznymi: Na małym gruncie zlokalizowano bardzo dużo mieszkań, co spowoduje duże korki i problemy z wyjazdem zarówno w kierunku miasta Łącuta, jak i Krzemienicy. Duże natężenie ruchu wewnętrznego oraz wąskie drogi dojazdowe mogą prowadzić do poważnych utrudnień komunikacyjnych, co wpłynie negatywnie na komfort i bezpieczeństwo mieszkańców. Wnioski: 1. Dostosowanie projektu: Konieczne jest dostosowanie projektu koncepcyjnego do warunków przedstawionych przez miasto oraz uwzględnienie przyszłych zmian w przepisach dotyczących miejsc parkingowych uwzględniających 1.5 wg nowej ustawy. 2. Dokładna analiza środowiskowa: Inwestor powinien przedstawić szczegółową analizę wpływu inwestycji na środowisko oraz zaplanować działania minimalizujące negatywne skutki budowy i przedstawić je zarówno mieszkańcom miasta jak i gminy oraz sąsiednich gmin. 3. Poprawa infrastruktury parkingowej: Konieczne jest zwiększenie liczby dostępnych miejsc parkingowych, zarówno naziemnych, jak i podziemnych, z uwzględnieniem ich dostępności dla mieszkańców bez dodatkowych opłat. 4. Zmniejszenie ilości utworzenie przez miasto dodatkowych miejsc pod bezpieczne parkingi wzdłuż drogi Polna. 5. Bezpieczeństwo drogowe: Należy zapewnić bezpieczne warunki parkowania i ruchu drogowego wzdłuż ul. Polnej, aby uniknąć zagrożeń związanych z pozostawianiem samochodów wzdłuż ulicy i na posesjach sąsiadujących,
--	--	--	--	--	---

					6.Zmniejszenie ilości mieszkań budowa bloków o niższych kondygnacjach. 7.Dostosować teren do komunikacji miejskiej, brak dróg i ścieżek rowerowych Podsumowując, projekt wymaga gruntownych zmian i dostosowania do lokalnych warunków oraz przyszłych przepisów, aby zapewnić zrównoważony rozwój i bezpieczeństwo mieszkańców, Budowa wielokondygnacyjnych budynków na wzniesieniu, takim jak planowane osiedle przy ul. Polnej w Łańcucie, wiąże się z ryzykiem poważnych problemów związanych z wentylacją i przepływem powietrza. Wysokie budynki umiejscowione na wzniesionym terenie mogą działać jako bariery dla naturalnego przepływu powietrza, co prowadzi do następujących konsekwencji: 1. Zaburzenie naturalnej cyrkulacji powietrza: Wysokie bloki będą blokować wiatry, które normalnie przemieszczałyby się swobodnie przez teren, co może prowadzić do stagnacji powietrza w niższych partiach osiedla i okolicznych obszarów. Brak przepływu powietrza może zwiększać odczuwalność zanieczyszczeń i utrudniać wentylację naturalną, co jest szczególnie problematyczne w okresie letnim. Problem znany od lat z którym zmaga się Kraków. 2.Powstawanie mikroklimatu: Wysokie budynki mogą tworzyć tzw. "efekt kanionu", gdzie ciepło kumuluje się między budynkami, prowadząc do lokalnego wzrostu temperatury. Taki mikroklimat może negatywnie wpływać na komfort życia mieszkańców, zwiększać zapotrzebowanie na klimatyzację i przyczyniać się do efektu miejskiej wyspy ciepła. 3.Negatywny wpływ na zdrowie mieszkańców: Ograniczona cyrkulacja powietrza może prowadzić do wyższych stężeń zanieczyszczeń powietrza, co z kolei może negatywnie wpływać na zdrowie mieszkańców, zwłaszcza tych z chorobami układu oddechowego. 4.Problemy z retencją wody: Brak naturalnej cyrkulacji powietrza może również wpłynąć na lokalne warunki pogodowe, zmniejszając parowanie wody i wpływając na lokalny bilans wodny. Może to prowadzić do podtopień lub innych problemów z gospodarką wodną na terenie osiedla i w jego okolicach. W związku z powyższymi problemami, konieczne jest dokładne przeanalizowanie wpływu planowanej inwestycji na lokalne warunki klimatyczne i zdrowie mieszkańców. Niezbędne jest również wprowadzenie odpowiednich środków zaradczych, które pozwolą na zminimalizowanie negatywnego wpływu budowy wieżowców na wzniesieniu na naturalną cyrkulację powietrza oraz komfort życia mieszkańców. MPZP jest aktem prawa miejscowego i na etapie pozwolenia na budowę będzie wiążący, natomiast koncepcja inwestora nie jest wiążąca przy projektowaniu przestrzeni przez miasto. A to oznacza, że projekt budowlany będzie musiał zostać dostosowany do obowiązujących przepisów prawa i aktów prawa miejscowego, nie odwrotnie. Powierzchnia biologicznie czynna ustalona w planie gwarantuje brak możliwości zabetonowania terenu MWW. Liczba miejsc postojowych wyznaczonych w projekcie planu będzie obowiązkowa dla
--	--	--	--	--	---

					inwestora. Prognoza Oddziaływania na środowisko jest zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i zaopiniowana przez RDOŚ w Rzeszowie i Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Łąncucie. Parking wyznaczony został na terenie 1KR-KOP. Natomiast miejsca postojowe dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ustalone zostały w granicy terenu 1MWW z opuszczeniem na terenie 1KR-KOP. Na terenie 1KR-KOP należy wyznaczyć miejsca postojowe do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Na pozostałych terenach również obowiązują przepisy odrębne. Natomiast jaką infrastrukturę będzie posiadał parking to już nie jest etap MPZP. Działka inwestycyjna została wystawiona na sprzedaż w drodze przetargu i każdy mógł wziąć udział w przetargu. Na dzień opracowania projektu planu miasto nie widzi potrzeby wykupu gruntu pod drogę publiczną. Natomiast jeżeli w przyszłości zaistnieje taka potrzeba to plan zostanie zmieniony i wybudowana zostanie droga publiczna. W projekcie planu ponownie wyłożonym do publicznego wglądu wyrysowano więcej dróg wewnętrznych po konsultacji z inwestorem. Na etapie pozwolenia na budowę jeżeli zajdzie taka potrzeba inwestor uzyska decyzję środowiskową. Droga ul. Polna znajduje się poza granicami planu, W ponownym wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu wysokość zabudowy została zmieniona. Natomiast budynki od 4 do 6-kondygnacji należy uznać za średniowysokie. Prawidłowe usytuowanie budynków w stosunku do głównych kierunków nawietrzania, pozwoli na zachowanie odpowiednich warunków przewietrzania. Nie jest to rolą planu miejscowego, który wyznacza teren i określa jego przeznaczenie.
46	10.06.2024	Grzegorz Michno	1MWW		Projekt, który został zamieszczony na stronie internetowej pwpprojekt.pl noszący nazwę: „KONCEPCJA ŁAŃCUT UL. POLNA, OSIEDLE BUDYNKÓW WIELORODZINNYCH” wymaga zdecydowanych zmian, wynikających z niedostosowania do lokalnych warunków oraz przepisów, które mają na celu zapewnienie zrównoważonego rozwoju i bezpieczeństwa mieszkańców planowanego osiedla, jak również posesji, na które owo osiedle będzie oddziaływało w sposób pośredni i bezpośredni. Budowa tak wysokich budynków na wzniesieniu spowoduje wysokie ryzyko występowania poważnych problemów związanych z przepływem powietrza i wentylacją całej okolicy. Natomiast poprzez utwardzenie tak dużej powierzchni gruntu nastąpią zmiany warunków wodnych, co będzie miało bezpośredni wpływ na problemy z odprowadzeniem wód opadowych powodujących podtopienia terenów położonych niżej. Ponadto głębokie wykopy mające na celu fundamentowanie tak ciężkich budynków na tak zróżnicowanym wysokościowo terenie może spowodować wystąpienie osuwisk, które stworzą niebezpieczeństwo zagrażające sąsiadującym posesjom.

					W planowanym projekcie Inwestor przewiduje 1,36 miejsca parkingowego na mieszkanie, w praktyce przypada co najmniej dwa samochody na rodzinę, co daje realnie rzecz biorąc ok 2000 aut (1140 projektowanych mieszkań) nie licząc okazjonalnych gości, co wpłynie na brak miejsc postojowych na osiedlu, tworzenie się dzikich parkingów, pozostawianie aut na ulicy Polnej powodując tym samym dodatkowe utrudnienia i niebezpieczeństwa w ruchu pieszych. Wyżej wymienione argumenty dowodzą, iż projekt jest niezgodny z warunkami przedstawionymi przez Miasto w biuletynie do wiadomości publicznej. Obszar ten nie nadaje się na zagęszczenie ludności w takim stopniu, jego realizacja będzie miała katastrofalny wpływ na środowisko, a co za tym idzie na komfort życia, stan zdrowia przyszłych i obecnych mieszkańców okolicy. <u>Zgodnie z odpowiedzią wyżej</u>
47	10.06.2024	Krzysztof Jasiński	1MWW		Zabudowę należy kształtować tak, aby poszczególne inwestycje i kwartały do siebie pasowały. Według mnie bloki należy budować tak, aby nie stworzyć blokowiska-sypialni, ale różnorodną dzielnicę. Budując współczesne osiedle można stworzyć nie tylko budynki, ale również ciekawe przestrzenie między nimi - publiczne skwery, place czy tereny zielone. Bliska jest mi idea "nowego urbanizmu" i takich nowych osiedli chciałbym w Łańcucie. Nasze miasto powinno wyróżniać się w regionie wysoką jakością nowych przestrzeni miejskich i osiedli. Nie powinniśmy się godzić na betonowe bloki otoczone betonowo asfaltowymi parkingami. Czym jest nowy urbanizm? Nowy Urbanizm postuluje kreowanie miasta zwartego, przeciwstawiającego się niekontrolowanej urbanizacji i anonimowości architektury. Te zasady nie obejmują już tylko budowy zupełnie nowych miast i dzielnic, ale także są stosowane przy odnawianiu istniejących struktur miejskich. W wyniku badań potwierdzono, iż zasady Nowego Urbanizmu mogą pomóc zarówno prywatnym jak i publicznym inwestorom, w podejmowaniu decyzji strategicznych właśnie zgodnie z koncepcją wysokiej jakości architektury i urbanistyki. Niemniej jednak działania powinny być wdrażane z poszanowaniem potrzeby lokalnej społeczności i dbałością o historyczną tożsamość miasta. Jedną z podstawowych zasad Nowego Urbanizmu jest podkreślanie tożsamości miejsca w projektowaniu zarówno budynków, jak i w realizacji struktur miejskich oraz zapewnienie wysokiej jakości architektury i urbanistyki. Wzdłuż głównej ulicy biegnącej przez osiedla powinien powstać ciąg pieszo-rowerowy kończący się u szczytu dużą przestrzenią zieloną wyposażoną w place zabaw, ławki, sady owocowe. Tym samym można stworzyć atrakcyjną przestrzeń z której mieszkańcy będą chętnie korzystać. Nowe osiedle nie może być gettem otoczonym płotem lub siatką oderwanym od reszty otoczenia. Przestrzeń takie prześmiewczo nazywa się "polskimi obozami mieszkaniowymi". Nie możemy zgodzić się na tego typu zabudowę w Łańcucie. Każda nowa zabudowa w mieście, powinna powstawać w zgodzie z otaczającą

					przestrzenią, musi szanować domy, bloki i inne budynki, które powstały wcześniej. Nie powinna w sposób znaczący, negatywnie wpływać na sąsiadów. Nawet w dużych miastach, takie osiedla jak to które ma powstać na ul. Polnej, tworzy się bardziej kameralną zabudowę. Projektowana ilość mieszkań i parkingów jest ogromna. Boję się że infrastruktura miasta może sobie z tym nie poradzić. Może pojawić się też problem, że nowi mieszkańcy wszędzie będą mieć daleko, wszędzie będą jeździć samochodami i mogą oczekiwać dodatkowych miejsc parkingowych w centrum miasta lub lepszego dojazdu do centrum, co może mieć negatywny wpływ na miasto i miejski budżet. Problemy z parkowaniem możemy dostrzec na innych dużych osiedlach łańcuckich, np. os. Maczka. Powinniśmy stawiać jako miasto na nowy urbanizm, zabudowę kwartałową, która dzieli przestrzeń na tę bardziej publiczną i tę bardziej kameralną, półpubliczną. Musimy też stawiać na budowanie więzi społecznych, nie hodowanie ludzi. Twórzmy miejsca, osiedla które sprawiają, że dana okolica, dane kilka bloków jest fajniejszym miejscem do mieszkania, życia i wychowywania dzieci. Okolo 1/3 terenu od strony południowej, w planie oznaczonym jako 1MWW, uważam że należy zostawić jako teren zielony. Pozwoli to oddzielić zabudowę ul. Polnej od domów przy Kraszewskiego, ochronić skarpę doliny Wisłoka, będzie to też dobre dla ogólnego krajobrazu. W projekcie planu dla terenu zabudowy wielorodzinnej ustalono powierzchnię biologicznie czynną na minimum 30%, co oznacza, że w granicy terenu MWW obowiązkowo należy zagospodarować teren jako teren zieleni. W granicy planu ustalono teren pod zabudowę usługową w celu zapewnienia mieszkańcom podstawowych usług. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zgodnie z ponownie wyłożonym projektem planu oddzielona została od projektowanej zabudowy wielorodzinnej drogą wewnętrzną (poszerzoną na wniosek właściciela działki nr ew. gr. 5787) oraz pasem zieleni i terenem usługowym.
48	10.06.2024	Józef Magoń			1.W § 5 ust. 2 pkt 1 – wskazać konkretną liczbę (np. 30m) od działki nr 1893/1, gdyż część graficzna jest nieczytelna. Wniosek uwzględniony w części, wskazano odległość linii zabudowy od dróg. Z uwagi na nieregularne granice drogi ul. Polnej w projekcie planu nie wskazano jednej odległości, gdyż byłoby to sprzeczne z częścią graficzną planu. Natomiast dla czytelności oznaczono odległości w części graficznej planu. 2.W §12 wyłączyć z opłaty właścicieli działek które mają już tereny zagospodarowane i przechodzili całą ścieżkę pozwoleń administracyjnych i dodatkowych opłat aby uzyskać istniejący stan. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obligatoryjnym elementem planu jest ustalenie stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata naliczana jest w przypadku zbycia nieruchomości w terminie 5 lat od dnia kiedy plan miejscowy stał

					się obowiązujący. Pozostałe uwagi w większości tożsame z pkt 7 oraz dodatkowo uwagi do Prognozy Oddziaływania na Środowisko MPZP przy ulicy Polnej w Łąncucie: Zgodnie z art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. O udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094) przedstawiam uwagi do prognozy: Burmistrz Miasta Łąncuta wystąpił z pismem znak: GPM.6721.1.2023 z dnia 9.05.2023 roku do RDOŚ w Rzeszowie o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko i otrzymał pismem znak: WOOS.411.1.68.2023.AP.2 z dnia 2.06.2023 r z RDOŚ z Rzeszowa odpowiedź. Z tego też pisma wynika: pkt. I c) propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu oraz częstotliwości jej przeprowadzenia. Proszę mi wskazać w Prognozie zapis o częstotliwości przeprowadzania metod analizy. W zapisie przedmiotowej Prognozy ujęto, że wykorzystano przy opracowaniu prognozy wykorzystano: ustawy i rozporządzenia dotyczące ochrony środowiska m.in. Prawo ochrony środowiska, ustawa o ochronie przyrody, Prawo wodne. Należy stwierdzić, że nie podawanie i cytowanie konkretnych Ustaw i Rozporządzeń może być powodem błędnych interpretacji ze względu na ich nieaktualność. Proszę mi wskazać tekst w której części Prognozy wykorzystano Prawo wodne. Z dniem 3.01.2024 r. Burmistrz Miasta Łąncuta zwrócił się do RDOŚ w Rzeszowie z wnioskiem (o tym samym nr znaku co wcześniej) o wydanie opinii do przedmiotowego MPZP wraz Prognozą. Opisywana Prognoza opisana jest datą wykonania luty 2024 r. i w której powołuje się na Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łąncuta z tym, że zmiana nr 5 Studium została uchwalona z datą 23.02.2024 r. Pytanie brzmi: czy przy pisaniu Prognozy korzystano ze zmiany nr 5 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Łąncuta. W Prognozie na str. 14 zauważono, że błędnie wskazano lokalizację geograficzną. Powinno być, że projektowany obszar MPZP znajduje się mezoregionie. Pogórza Rzeszowskiego i Pradoliny Podkarpackiej co jest łatwo sprawdzić na portalu mapowym gdos.gov.pl. Poprzez niepoprawne zakwalifikowanie obszaru geograficznego zmianie ulega też wykształcenie geologiczne i warunki hydrogeologiczne. Opisując w Prognozie wody podziemne zgodnie wcześniej zacytowanym pismem z RDOŚ powinno się też przedstawić ujęcia wód. Na terenie objętym projektem MPZP znajdują się ujęcia wód podziemnych przy gospodarstwach domowych, które nie zostały przedstawione w opracowaniu. Jak również nie opisano dość ważnego dla Miasta Łąncuta ujęcia wód podziemnych wykonanego w 2022 roku znajdującego się przy ulicy Polnej w odległości około 300 m od terenu przeznaczonego w projekcie MPZP pod budownictwo wielorodzinne MW. Zasoby eksploatacyjne dla dwóch studni S-1 i S-2 zostały zatwierdzone decyzją Marszałka Województwa Podkarpackiego
--	--	--	--	--	--

					w dniu 17.08.2022 r. decyzją znak: OS-IV.7431.13.2022.WZ. Przedmiotowe studnie zostały wykonane do głębokości 13,5 m. Kierunek spływu wód do ujęcia a tym samym strefa zasilania wód podziemnych jest m.in. z terenu przeznaczonego w projekcie MPZP pod budownictwo wielorodzinne 1MWW. Zakładając potencjalnie dla terenu 1MWW maksymalny udział zabudowy do 40% to stopień zasilania dla ujęć wód podziemnych się zaniży poprzez zabetonowanie terenu i ograniczoną infiltrację wód opadowych, Dopuszczając również możliwość budowy podziemnych garaży do dwóch kondygnacji (czyli na około 5 m ppt) spowoduje potencjalne zagrożenie zanieczyszczenia warstwy wodonośnej nie tylko w sytuacjach awaryjnych ale również stosując nieodpowiednie impregnaty do fundamentów. Poniżej terenu MWW na kierunku spływu wód podziemnych znajdują się ujęcia dla gospodarstw tj. na dz. o nr ew. 1800/3 oraz 1545/5, które też mogą odczuć negatywne skutki budowy na terenie IMWW. Brak szczegółowej analizy warunków hydrogeologicznych na omawianym terenie a przedstawienie skromnego opisu części wód podziemnych JCWPd GW 2000153 (0 pow. 1492 km²) nic nie wnosi do PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MPZP PRZY ul. Polnej w Łańcucie. Brakujący opis o ujęciach wód podziemnych w Prognozie mógłby spowodować inne stanowisko sanepidu niż zostało otrzymane. Proszę o wyjaśnienie w jaki sposób zostaną przeprowadzone roboty ziemne na terenach 1MWW aby nie naruszyć istniejących stosunków wodnych na gruntach osób trzecich (tj. na gruntach gdzie znajdują się już ujęcia wód podziemnych). Prosi się o szczegółowe wyjaśnienie ze str. 42 Prognozy: nie prognozuje się negatywnego oddziaływania na wody podziemne i powierzchniowe, przy respektowaniu obowiązującego prawa i przepisów odrębnych — o jakie prawa i przepisy autor Prognozy miał na myśli. Na str. 40 Prognozy zapisano: Okresowe pogorszenie warunków akustycznych jakie może nastąpić, wzrost zapylenia, będzie wynikiem prac budowlanych Będzie to zjawisko krótkotrwałe i przejściowe. Czy budowa na terenie 1MWW sześciokondygnacyjnych bloków w ilości 19 sztuk (tak zakłada deweloper) będzie zjawiskiem krótkotrwałym? Budowa dróg wewnętrznych i innej infrastruktury podziemnej i naziemnej będzie zjawiskiem krótkotrwałym? Ile ton paliwa zostanie zużytego? W którym kierunku będzie emisja zanieczyszczenia od spalania w maszynach budowlanych? Jakim zakresie będą rozprzestrzeniał się hałas od maszyn budowlanych? Proszę o wskazanie wg autora Prognozy krótkoterminowość to ile dni? Zdumiewające jest, że w Prognozie przedstawiono archiwalne pomiary temperatury, wilgotności powietrza, opadów sprzed roku 1964 i nie zostało to zakwestionowane przez RDOŚ w Rzeszowie. W poradnikach do wykonywania ocen podkreśla się, aby korzystać z aktualnych i wiarygodnych danych i na tej podstawie dokonać oceny środowiska. Dla przykładu na stronie 20 Prognozy przedstawiono kierunki wiatrów nie podając źródła danych jak też daty pomiarów. Zastanawiające jest dlaczego Prognozie na stronie 31 w rozdz. Problemy środowiska
--	--	--	--	--	--

					oraz skutki realizacji ... bierze pod uwagę dbałość o warunki życia przyszłych mieszkańców a nie wskazano rozwiązań aby istniejący komfort życia pozostał dla obecnych mieszkańców. W Prognozie pominięto aspekt cieniowania przez budowę budynków wielorodzinnych dla sąsiednich działek nr 1864/10, 1864/12. W chwili pozwolę na budowę właściciele tych terenów nie będą stronami w postępowaniu i nie będą mogli wnieść wniosków oraz uwag. Czy na projektowanym terenie MPZP znajdują się rośliny oraz przebywają zwierzęta, które mogą być pod ochroną prawną? 9) Wnioski Burmistrz Miasta jak również Rada Miasta Łańcuta winna dążyć do planowania zabudowy przede wszystkim na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieć i i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy. Wydając pozwolenia na budowanie kolejnych osiedli i zwiększenia liczby mieszkańców należy mieć świadomość o zwiększonym zapotrzebowaniu na wodę pitną. Należy dodać, że braki ilościowe wody w Łańcucie były już odczuwalne w roku 2022 gdzie m. in. na ulicy Polnej w okresie letnim następowało wyłączanie wody przez kilkanaście godzin na dzień i kilka dni w tygodniu. Nie może być tak skutki braku wody były odczuwalne dla całej społeczności Łańcuta i nie powtórzył się model braku wody ze Lwowa. Więc należy skonfrontować pozwolenia wodnoprawne na pobór wód podziemnych z aktualnymi wyliczeniami zapotrzebowania w operatach wodno-prawnych. Z powyższego wynika, jak ważne jest ujęcie wód podziemnych przy ulicy Polnej. Dlatego należy zadbać o jakość i ilość wód podziemnych z tego ujęcia. Stwierdzenie, jeśli PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MPZP PRZY UL. POLNEJ W ŁAŃCUCIE, która została pozytywnie zaopiniowana przez RDOŚ i Sanepid to spełnia wymagania stawiane w procesie uchwalania MPZP jest błędne! Ilość uwag a nawet błędy merytoryczne powinny wyjaśnione przed poddaniem pod głosowanie MPZP. Stanowczo protestuję przeciwko działaniom organów samorządu miejskiego i Burmistrza Miasta Łańcuta w kierunku spełnienia zamierzeń biznesowych dewelopera a także interpretowaniu przepisów prawa w zależności od lansowanej sprawy. Biorąc powyższe pod uwagę, wnoszę o wycofanie się z projektu przekształcenia przedmiotowej strefy w teren zabudowy wielorodzinnej 1MWW. Zapisy o częstotliwości przeprowadzenia metod analizy – Prognoza – str. 45 „Przewidywane metody [...]. Ustawa Prawo wodne – rozdział dotyczący wód powierzchniowych i podziemnych (podział na JCW wynikający z Planu gospodarowania wodami” plus art. 371 pkt 1 i 4. Zgodnie z podziałem fizyczno-geograficznym Polski wg
--	--	--	--	--	---

						J. Kondrackiego – Geografia fizyczna Polski – PWN. Wg ww. Autora, teren projektu planu położony jest w obszarze Podgórze Rzeszowskiego na kontakcie z Pradolina Podkarpacką (po północnej stronie ul. Polnej). Nazwa geograficzna „Pogórze” jest stosowana w obrębie Karpat Zewnętrznych – południowe fragmenty gminy Łańcut znajdują się w granicach Pogórze Dynowskiego. Wykonane ujęcia (S-1 i S-2) znajdują się w znacznej odległości od analizowanego terenu. Sposób usuwania ścieków i wód opadowych ma zapewnić ochronę środowiska wodnego. Projekt planu „dopuszcza”, a nie nakazuje budowę dwóch kondygnacji podziemnych (nie określa ich przeznaczenia). O możliwości realizacji dopuszczonych kondygnacji podziemnych rozstrzygną badania geologiczno-inżynierskie. W Prognozie do projektu planu miejscowego nie ocenia się zacinienia. Szczegółowe rozwiązania i kompozycja zabudowy nie należy do planowania przestrzennego. W MPZP, w części dotyczącej zasad obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej ustalono rozwiązania w zakresie odprowadzenia wód opadowo-roztopowych oraz zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, wodę, odprowadzenia ścieków, usuwania odpadów, zaopatrzenie w energię ciepłą.
49	07.06.2024	Mirosław Mroszczyk, ul. Polna 49F 37-100 Łańcut	1MWW			- maksymalna wysokość zabudowy – 12m (ustalono 14, 17, 20 dla terenu MW) - bloki 2-3 kondygnacje (ustalono od 4 do 6 kondygnacji) - obowiązek lokalizowania zabudowy wielorodzinnej elewacją frontową oraz kalenicą dachu równoległą do ul. Polnej, (nie ustalono z uwagi na wykroczenie poza art. 15 uopizp) - ustalenie wskaźnika miejsc parkingowych w wysokości 2 miejsc na jeden lokal mieszkalny (ustalono min. 1,5 m. postojowych na lokal mieszkalny) - ustalenie strefy terenu zieleni – nie ustalono dodatkowej zieleni, gdyż w terenie MW wyznaczono 30% powierzchni biologicznie czynnej.
50	07.06.2024	Katarzyna Lew ul. Krótka 4, 37-100 Łańcut	1MWW			W zakresie: - maksymalnej powierzchni zabudowy dla MW (wnioskowano 40% - ustalono 30%) - maksymalnej wysokości zabudowy dla MW (wnioskowano maksymalnie 19m jest 14, 17, 20m) - powierzchni biologicznie czynnej (wnioskowana 30 a dla terenu U jest 20)
51	07.06.2024	Jarosław Szydełko Sonina 409 G, 37-100 Łańcut	1MWW			W zakresie: - maksymalnej powierzchni zabudowy dla MW (wnioskowano 40% - ustalono 30%) - maksymalnej wysokości zabudowy dla MW (wnioskowano maksymalnie 19m jest 14, 17, 20m) - powierzchni biologicznie czynnej (wnioskowana 30 a dla terenu U jest 20)
52	07.06.2024	Marian Wawrzaszko k ul. Dąbrowskiego 21F, 37-100 Łańcut	1MWW			W zakresie: - maksymalnej powierzchni zabudowy dla MW (wnioskowano 40% - ustalono 30%) - maksymalnej wysokości zabudowy dla MW (wnioskowano maksymalnie 19m jest 14, 17, 20m) - powierzchni biologicznie czynnej (wnioskowana 30 a dla terenu U jest 20)

53	07.06.2024	Ewa Bem – Szydełko Sonina409F , 37-100 Łańcut	1MWW			W zakresie: - maksymalnej powierzchni zabudowy dla MW (wnioskowano 40% - ustalono 30%) - maksymalnej wysokości zabudowy dla MW (wnioskowano maksymalnie 19m jest 14, 17, 20m) - powierzchni biologicznie czynnej (wnioskowana 30 a dla terenu U jest 20)
----	------------	---	------	--	--	---

B. zgłoszonych w terminie do 26 września 2025 r. wyłożonego do publicznego wglądu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Polnej w Łańcucie

	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga*)	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miasta Łańcuta		Treść uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1.	26.09.2025 r.	Andrzej Szeliga	1MW-5MW 1U 8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP			Korzystając z możliwości jakie obywatelom dają konsultacje społeczne i odnosząc się do projektowanej Uchwały w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Polnej w Łańcucie oraz wszelkich załączników do niej, poniżej przedstawiam uwagi do zaprojektowanych rozwiązań: Na samym wstępie koniecznym jest odniesienie się do cytowanego przez Burmistrza w uzasadnieniu stanowiska Gminy Wyroku o Sygn. IV SA/Po 212/25, w którym to Wojewódzki Sąd Administracyjny w Poznaniu stwierdził, że „...sprzeciw społeczny okolicznych mieszkańców towarzyszący planowanej budowie nie może blokować planów inwestycyjnych, gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę.” Burmistrz zdaje się zbyt kurczowo trzymać pierwszej części wskazanego stwierdzenia, zapominając o jego dopełnieniu o treści — „...gdy spełnione są wszystkie niezbędne przesłanki warunkujące zabudowę”. Poniżej pragnę przedstawić konkretne, miarodajne 1 niezbędne przesłanki, których spełnienie w ramach planowanej inwestycji będzie realnie niewykonalne: 1) Projekt MPZP z założeniami Strategii Rozwoju Miasta Łańcut na okres 2021 — 2027:

					Celem głównym dokumentu o nazwie Strategia Rozwoju Miasta Łańcut na okres 2021 — 2027 jest dostosowanie infrastruktury Miasta Łańcut z uwzględnieniem potrzeby jego rozwoju oraz z uwzględnieniem ochrony przyrody, do zróżnicowanych potrzeb mieszkańców, inwestorów i przedsiębiorców. Wskazany dokument określa najistotniejsze zagadnienia w kwestii zagospodarowania przestrzennego oraz wskazuje działania w zakresie budowy, modernizacji oraz utrzymania efektywnego systemu planowania przestrzennego — str. 12 Strategii. Wizją cytowanej Strategii było, aby Łańcut pozostał miastem kultury i turystyki, miastem przyjaznym rodzinie, w którym aktywni i przedsiębiorczy mieszkańcy wykorzystują możliwości wynikające z położenia geograficznego, dziedzictwa kulturowego oraz potencjału przyrodniczego regionu — str. 17 Strategii. Strategia zakłada, że przestrzeń publiczna jest w znacznej części uporządkowana a dużą część Gminy stanowią tereny zielone, które pozytywnie wpływają na charakter i wygląd ulic i placów oraz stanowią miejsce do rekreacji. Co istotne, im dalej od centrum, zabudowa w Mieście Łańcut staje się bardziej rozproszona, przeważa zabudowa jednorodzinna str. 28 Strategii. Należy zwrócić uwagę, że ze względu na charakter Miasta Łańcut, pewne obszary pozostają objęte ochroną konserwatorską, co warunkuje określony sposób działania wobec tej przestrzeni, skupienie się na zaleceniach konserwatora zabytków oraz zachowaniu istniejących walorów dziedzictwa narodowego. W Łańcutcie wyznaczono następujące strefy ochrony konserwatorskiej: 1) Strefę A — pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej 2) Strefę B — ochrony zachowanych elementów zabytkowych 3) Strefę OW — obserwacji archeologicznej 4) Strefę E — ekspozycji zabytkowego zespołu miejskiego 5) Strefę K — ochrony krajobrazu. Zauważyć w tym miejscu należy, że Projekt MPZP nie odnosi się w należyty i kompleksowy sposób do ochrony krajobrazu zlokalizowanego na przedmiotowym terenie. Co dodatkowo istotne, w Strategii jej autor wskazuje wyraźnie i wprost, że zabudowa powiatu skoncentrowana jest wzdłuż głównych szlaków komunikacyjnych i w tych miejscach dominuje zabudowa wielorodzinna, natomiast na pozostałych obszarach przyłączającą większość stanowi zabudowa jednorodzinna i taki też stan cytowana Strategia zamierzała nadal zachować (str. 33 Strategii). 2) Uchybienie zasadzie zrównoważonego rozwoju — wysokość zabudowy: Przeznaczenie terenu, działek oznaczonej nr 5203 oraz 5787 i tereny ul. Polnej Łańcutcie muszą odpowiadać obecnej od lat idei zrównoważonego rozwoju. Przypomnieć wypada, że przedstawiona w roku 1987 w Raporcie Światowej Komisji ds. Środowiska i Rozwoju koncepcja zrównoważonego rozwoju zakładała jako cel solidarność międzypokoleniową, a więc ideę, w której obecne pokolenia podczas realizacji swoich potrzeb bierze pod uwagę potrzeby tak obecnych jak i przyszłych pokoleń. Definicja zrównoważonego rozwoju zakłada
--	--	--	--	--	---

					zatem „taki rozwój, w którym potrzeby obecnego pokolenia mogą być zaspokojone bez umniejszania szans przyszłych pokoleń na ich zaspokojenie”. Sustainable Development Goals (zrównoważony rozwój) którym Gminy winny hołdować, to zatem zestaw działań, mających na celu osiągnięcie zrównoważonego rozwoju w jego trzech wymiarach: gospodarczym, społecznym i środowiskowym. „Agenda na Rzecz Zrównoważonego Rozwoju — 2030”, którą przyjęły 193 państwa członkowskie ONZ zawiera 17 celów i 169 zadań do realizacji. Wśród celów tych znalazły się takie kwestie jak: zrównoważona konsumpcja i produkcja, a także zarządzanie surowcami naturalnymi oraz dbanie o rozwój technologiczny zgodny z naturą. Zasada zrównoważonego rozwoju wymaga zatem odpowiedzialności za działania podjęte w kontekście gospodarki, ekonomii a także środowiska naturalnego. Co istotne, w RP zasadzie zrównoważonego rozwoju nadano rangę prawa podstawowego, wynikającego z zapisów Konstytucji - art. 5 ustawy zasadniczej stanowi: „Rzeczpospolita Polska strzeże niepodległości i nienaruszalności swojego terytorium, zapewnia wolności i prawa człowieka i obywatela oraz bezpieczeństwo obywateli, strzeże dziedzictwa narodowego oraz zapewnia ochronę środowiska, kierując się zasadą zrównoważonego rozwoju Powyższa ogólna zasada została doprecyzowana na szczeblu ustawowym, a konkretnie w Ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wskazana Ustawa w art. 1 ust. 1 określa zasady kształtowania polityki przestrzennej przez jednostki samorządu terytorialnego i organy administracji rządowej oraz zakres i sposoby postępowania w sprawach rzeźniczenia terenów na określone cele oraz ustalania zasad ich zagospodarowania i zabudowy. Co niezmiernie ważne, zgodnie z w/w Ustawą, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju; 2) walory architektoniczne i krajobrazowe; 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin; 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej; 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240); 6) walory ekonomiczne przestrzeni; 7) prawo własności; 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa; 9) potrzeby interesu publicznego;
--	--	--	--	--	--

					10)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; 12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych; 13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; 14)potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska; 15)potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej. Odwołując się do zasady zrównoważonego rozwoju należy zwrócić uwagę, że zasada ta jako podstawę ujmuje rozwój a zatem możliwość określonej, dopuszczalnej i dalszej zmiany na terenach przyległych i sąsiadujących. Przez zrównoważony rozwój rozumie się zatem taki rozwój społeczno-gospodarczy , w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń - art. 3 pkt 50 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska. „Stosownie do art. 1 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podstawą planowania przestrzennego jest ład przestrzenny i zrównoważony rozwój. Zarówno "ład przestrzenny" jak i "zrównoważony rozwój" to wartości nadrzędne, wymienione <i>expressis verbis</i> w ww. ustawie... Pojęcie ładu przestrzennego definiowane jest w ustawie jako "takie kształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturalne oraz kompozycyjno-estetyczne" (art. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zasada ładu przestrzennego to wartość nadrzędna, która oznacza, że przyjęte ustalenia planistyczne i odpowiadające im rozwiązania realizują zasady polityki przestrzennej a w zakresie kształtowania struktury funkcjonalnoprzestrzennej z uwzględnieniem postulatu harmonizowania owych wartości." por. Wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Gdańsku z dnia 10 stycznia 2024 r. II SA/Gd 587/23 Zauważyć w tym miejscu należy, że sytuowanie na działkach przy ul. Polnej budynków mieszkalnych wielokondygnacyjnych, wielorodzinnych, stanowi w ramach szerszego terenu zupełnie odrębną, zamkniętą enklawę otoczoną terenami zabudowy jednorodzinnej, rolnymi oraz terenami zielonymi. Ze względu na charakterystykę położenia, dla takiej enklawy nie ma zupełnie możliwości rozprzestrzeniania się jej idei na tereny przyległe ergo nie ma dla niej
--	--	--	--	--	---

					żadnej możliwości rozwoju. Zwrócić należy uwagę, że sam autor Prognozy Oddziaływania na Środowisko, opisuje przedmiotowy teren jako teren niezainwestowany, wykorzystywany w większości jako tereny rolne lub tereny odłogowane, na które wkroczyła sukcesja roślinna: w zachodniej części obszaru funkcjonuje teren ogródków działkowych, w południowo — wschodniej części obszaru funkcjonuje teren usług sportu i rekreacji a na obszarze występuje również nieliczna zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Dodatkowo zauważyć należy, że działki znajdujące się na przedmiotowym obszarze podlegają ochronie przed ich nierolniczym wykorzystywaniem. Oczywistym jest natomiast, że wprowadzane zmiany zagospodarowania ul. Polnej, z powyższym uwarunkowaniem (co do sposoby rozwoju wskazanej części Miasta) pozostają w zupełnej sprzeczności. Budowa budynków wielorodzinnych wraz z infrastrukturą na terenie który jest umiejscowiony pomiędzy osiedlami domów jednorodzinnych, terenami zielonymi oraz terenami rolniczymi, zniszczy całkowicie istniejący układ urbanistyczny, który powinien być chroniony zgodnie z opisywaną zasadą zrównoważonego rozwoju. Powstająca w sąsiedztwie zabudowanych już działek nowa zabudowa powinna zatem odpowiadać nie tylko charakterystyce urbanistycznej (kontynuacja funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, linii zabudowy i intensywności wykorzystania terenu), ale i architektonicznej (gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych) zabudowy już istniejącej. Zdaniem wnoszącego uwagi oczywistym jest, że budynek zabudowy wielomieszkaniowej (wielorodzinnej) nie stanowi w żadnym razie kontynuacji funkcji zabudowy jednomieszkaniowej, a tym bardziej nie stanowi kontynuacji funkcji rolniczej. Podsumowując rozważania w tym zakresie należy wyraźnie podkreślić, że projekt Uchwały dot. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Polnej w Łąncucie oraz wszelkich załączników do niej pozostałe całkowicie sprzeczna z dotychczasowymi ideami ujawnionymi w Studium i poprzednich jego 4 zmianach — na str. 220 społeczność Miasta Łącut wyraźnie podkreśliła, że „Nie przewiduje się poszerzenia terenów zabudowy mieszkaniowej w stosunku do dotychczas rezerwowanych na ten cel obszarów.” Wprowadzenie zatem zgodnej z proponowanym projektem Uchwały dot. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Polnej w Łąncucie oraz wszelkich załączników do niej, burzy całkowicie idee zawartą w Studium i powoduje istotną zmianę w przewidzianych i zaakceptowanych społecznie kierunkach rozwoju Miasta. W tym miejscu należy również zwrócić uwagę na „Prognozę oddziaływania na środowisko sporządzoną w roku 2025r.
--	--	--	--	--	---

					W prognozie tej wskazuje się zarówno pozytywne jak i negatywne skutki realizacji zmiany Studium. Spośród skutków pozytywnych autor prognozy wymienia: -zachowanie terenów leśnych, parkowych i innych terenów zieleni urządzonej, - wzmocnienie systemu zieleni miejskiej poprzez wyznaczenie terenów zieleni urządzonej i ustalenie obowiązku zachowania części terenów jako powierzchnie biologicznie czynne, -zachowanie części terenów rolnych, -usprawnienie komunikacji przez wyznaczenie nowych odcinków drogowych, Do skutków negatywnych zalicza należy natomiast m.in.: -przypowierzchniowe przeobrażenia rzeźby terenu na potrzeby wykonania fundamentów budynków i rozbudowy układu drogowego, -pojawienie się nowych emitorów zanieczyszczeń atmosferycznych (budynki ogrzewane indywidualnym systemami grzewczymi, emisje spalin z transportu drogowego), - zwiększenie ładunku koniecznych do oczyszczania ścieków i odpadów, - zmniejszenie arealu terenów zieleni i innych terenów biologicznie czynnych, - możliwość wycinki drzew i krzewów, -zmniejszenie powierzchni terenów rolnych, likwidacja przydatnych w gospodarce rolnej Powyższych skutków w ramach projektu Uchwały dot. Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego przy ul. Polnej w Łąncucie oraz wszelkich załączników do niej, Rada Gminy Łącut w ogóle nie wzięła pod uwagę. Co istotne, na organie uchwalającym akt planistyczny ciąży każdorazowo obowiązek wyważenia interesów prywatnych i interesu publicznego. Posunięcia planistyczne Gminy, w wyniku których doszło do naruszenia w/w zasady, powinny być w związku z powyższym rzeczowo uzasadnione, z powołaniem przepisów prawnych, na mocy których nie istnieją inne rozwiązania niż te, które przyjęto w uchwale planistycznej. W przedmiotowym przypadku Rada Miasta Łącut zlekceważyła całkowicie tak interes publiczny jak i dotychczasowe plany rozwoju Miasta Łącut (również w zakresie usytuowania zieleni) i zaordynowała zmiany przestrzenne biorące za podstawę wyłącznie interes prywatny dewelopera, który na wskazanym terenie zamierza postawić kompleks budynków wielorodzinnych. „Ewentualne wątpliwości interpretacyjne, czy zlokalizowanie zieleni urządzonej w otoczeniu zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi, nie stanowi przejawu nadużycia władztwa planistycznego, powinny być zwykle rozstrzygane przy zastosowaniu zasady in dubio pro natura (w razie wątpliwości na rzecz ochrony środowiska). por. Wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 16 maja 2023 r. II OSK 320/22 3) Intensywność zabudowy: Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego winien przewidywać ograniczenia związane z obecnym przeznaczeniem nieruchomości nr 5203, nr 5787 oraz terenów przy ul. Polnej w Łąncucie, czego w projekcie Uchwały
--	--	--	--	--	--

					i załączników do niej całkowicie brak ograniczenia te ujawnione są w przepisie art. 2 pkt 31, 32 i 35 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wprowadzonych Ustawą o zmianę ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688). Zgodnie z przepisem art. 2 tej Ustawy: 31),„intensywności zabudowy” - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni wszystkich kondygnacji budynków zlokalizowanych na: a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 32),„nadziemnej intensywności zabudowy” - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na: a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 35),„udziale powierzchni zabudowy” - należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni rzutu poziomego budynków, mierzonej po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych tych budynków zlokalizowanych na: a) działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej - w przypadku miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, 4) Drogi dojazdowe: Kwestionowane dokumenty nie przewidują należytego skomunikowania terenu przy ul. Polnej. Zauważyć należy, że wskazana przyczyna była również podstawą Rozstrzygnięcia nadzorczego Wojewody Podkarpackiego z dnia 1 marca 2024 r. P-11.4131.2.84.2024, w którym Wojewoda oceniając MPZP uchwalony dla Miasta Łańcut stwierdził — „Przepis art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy nakłada na gminę obowiązek wyznaczenia w miejscowym planie terenów pod drogi publiczne, rada gminy jest zatem uprawniona, aby zdecydować o przeznaczeniu określonych terenów pod budowę dróg, które utworzą sieć komunikacji na terenie gminy. Przeznaczenie określonych gruntów pod drogi publiczne służy bowiem porządkowi publicznemu. Plan miejscowy w zakresie realizacji wymogu, o którym mowa w art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy powinien być tak skonstruowany, aby zapewnić możliwość obsługi komunikacyjnej określonych terenów. Skutkiem braku określenia powiązania z układem zewnętrznym może być de facto zablokowanie możliwości zagospodarowania działki zgodnie z jej przeznaczeniem określonym w planie miejscowym, gdyż nie będzie możliwe zapewnienie dostępu do drogi publicznej na etapie ubiegania się o pozwolenie na budowę. Brak powyższych ustaleń uniemożliwia zagospodarowanie terenu stosownie do jego przeznaczenia oraz przyjętych zasad zagospodarowania. Brak zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej dla poszczególnych terenów stanowi istotne naruszenie prawa.” W tym miejscu należy również wskazać na dalsze kwestię planistyczne: -pierwsze budynki realizowane w ramach decyzji o warunkach zabudowy były lokowane w odległości min. 30 m od pasa drogowego. Nie jest obecnie niczym
--	--	--	--	--	---

					uzasadniony fakt zmiany warunków dla planowanej inwestycji wielomieszkaniowej. Poza tym w Projekcie MPZP nie ma odniesienia do warunków odległościowych o których mowa w 6 Uchwały nr XLII/274/2021 Rady Miasta Łańcut z dnia 8 września 2021 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Polnej w Łańcucie; -powszechnie wiadomym jest, że PKP zamierza wprowadzić na pobliskiej linii kolejowej nr 91 ruch składu Pendolino, a co za tym idzie część obecnie funkcjonujący przejazdów ma zostać zlikwidowana lub przebudowana. Zgłaszający uwagi ma wątpliwość (nad którą w ogóle nie zastanawiali się uchwalający projekt MPZP), co w sytuacji jeśli powstaną bloki a za dwa lata PKP zacznie zamykać przejazdy — w takim wypadku jedyna droga wyjazdowa z osiedla będzie wiodła ku ciepłowni; -istniejące drogi dojazdowe w zestawieniu z ogromną ilością pojazdów jakie przyniesie planowana inwestycja spowodują znaczący wzrost zagrożenia pożarowego oraz znaczący spadek możliwości walki z tym zagrożeniem; -konstrukcja nawierzchni ulicy Polnej nie spełnia wymagań nawet dla niższej kategorii ruchu tj. KR 1 -2. Wskazana kategoria wykorzystywana jest co do zasady dla dróg o małym obciążeniu ruchem („W przypadku dróg gminnych przeznaczonych dla małego obciążenia ruchem należy pamiętać, aby przy zapewnieniu odpowiedniej nośności zachować właściwą odporność na wysadzinę, odwodnienie, odporność na czynniki klimatyczne. W przypadku płyt o małych grubościach nawierzchnia bardziej podatna jest na wpływy termiczne i dobowe zmiany temperatury. ” — por. opracowanie dr inż. Piotr Mackiewicz prof. dr hab. inż. Antoni Szydło Katedra Dróg i Lotnisk Politechnika Wrocławska), natomiast biorąc pod uwagę etap realizacji inwestycji (samochody ciężarowe o dużej nośności, maszyny budowlane) oraz etap użytkowania inwestycji (znaczna ilość pojazdów wykorzystywanych przez mieszkańców), ruch na ulicy Polnej przy zamierzonej inwestycji należy określić jako potencjalnie wysoki a zatem w sposób znaczący przenoszący możliwości tej drogi. Istniejąca konstrukcja nawierzchni ulicy Polnej nie jest przystosowana do przeniesienia obciążeń wynikających z ruchu budowlanego jaki poniesie za sobą budowa osiedla mieszkań wielorodzinnych. Wspominany ruch budowlany przyczyni się w szybkim tempie do powstania deformacji trwałych (lepko-plastycznych i strukturalnych), spękań zmęczeniowych, uszkodzeń powierzchniowych takich jak: ubytki ziaren kruszywa czy ubytki warstwy ścieralnej. Podsumowując — rzeczona droga ulegnie znacznej degradacji z koniecznością wykonania jej remontu bądź przebudowy. Droga w takim stanie nie będzie nadawała się do ruchu pojazdów samochodowych, co będzie musiało mieć miejsce ze względu na planowane zamknięcie przejazdów kolejowych. Ulica Polna przez nikomu nieznaną ilość czasu pozostanie jednokierunkowa i nie będzie żadnych alternatyw przeniesienia ruchu drogowego ani na czas remontu/przebudowy ani na czas oczekiwania na remont. 5) Wody gruntowe:
--	--	--	--	--	--

					Autor Prognozy Oddziaływania na Środowisko opisuje przedmiotowy teren jako Obszar przeznaczony do ochrony siedlisk lub gatunków, gdzie utrzymanie lub poprawa wód jest ważnym czynnikiem w ich ochronie. Jednocześnie autor Prognozy Oddziaływania na Środowisko nie wyjaśnia, w jaki sposób planowana zmiana przeznaczenia terenu (budownictwo wielolokalowe) wpłynie na wskazane wyżej a podlegające ochronie elementy. Należy poinformować, że na przedmiotowym terenie po deszczach woda spływa strumieniami z góry wprost na posesje domków jednorodzinnych. Po zabetonowaniu terenu wokół bloków, ilość wody oczywiście się zwiększy, co może powodować lokalne podtopienia i skutki niedopuszczalne przez Ustawę Prawo wodne. W opisie, Projektu MPZP powinien uwzględniać wpływ inwestycji na ujęcie wody przy torach kolejowych, gdzie dopływ do studni będzie m.in. z terenu MW (opis wód podziemnych opisany jest na przestrzeni 1492 km2, bo tyle ma powierzchnia JCWPd GW 2000153 od Kolbuszowej po Jarosław i dalej). W tym miejscu wnoszący uwagi odnosi się do zapisów Prognozy oddziaływania na środowisko, w którym autor wyraźnie stwierdza, że obszar opracowania tworzą niezabudowane tereny rolne, urozmaicone zadrzewieniem i wodami powierzchniowymi i biorąc pod uwagę opisane w tekście opracowania uwarunkowania ocenia się, że opisywany teren jest predestynowany do dalszego pełnienia obecnej funkcji. Co istotne, podłoże omawianego obszaru cechują niekorzystne parametry. mało sprzyjające zabudowie. Przed ewentualnym zainwestowaniem konieczne będzie zatem przeprowadzenie prac inżynierskich mających na celu przystosowanie powierzchni do zabudowy. Nie zaleca się przy tym sytuowania zabudowy w miejscach okresowego stagnowania wód opadowych. Powyższe ukazuje w sposób jednoznaczny, że zmiana przeznaczenia opisywanego terenu na teren, na którym dopuszczalne będzie budownictwo wielorodzinne, będzie błędne, nieprzemyślane i wyraźnie intencjonalne (interes prywatny dewelopera). 6) Walory architektoniczne i krajobrazowe, walory ekonomiczne przestrzeni; Jednym z niezaprzeczalnych atutów Miasta Łańcut jest element turystyczny, a w szczególności jego „zielony” charakter (por. trasa Green Velo opisywana na str. 78 Strategii). Planowane przedsięwzięcia na działkach przy ul. Polnej w Łańcutcie nie powinny zaburzać w sposób istotny charakteru miejsc położonych poza Centrum Łańcuta i posiadanych przez Miasto atutów. Ponadto przez obszar Miasta przebiega korytarz ekologiczny o znaczeniu regionalnym tj. Dolina Wisłoka. Jest to korytarz łączący dopływy rzeki Wisłok i rzekę Wisłę. Przedmiotowy obszar znajduje się na skraju tego korytarza - por. str. 9 „Prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń II - giej częściowej zmiany
--	--	--	--	--	---

					studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łańcut, ” (G. Synowiec, Wrocław 2016), Prognoza Oddziaływania na Środowisko ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przy ul. Polnej w Łańcucie z 2021r. Wskazanych atutów Projekt MZPM w ogóle nie bierze pod uwagę mało tego, atuty te zostały we wskazanych dokumentach „rozmyte” i pozbawione jakiegokolwiek znaczenia. Powyższe atuty, których nie dostrzega Rada Miasta, doceniają nie tylko osoby nie związane z Miastem, ale również sami mieszkańcy, którzy w badaniu ankietowym, jako najbardziej cenione aspekty życia w Łańcucie uznali: -warunki mieszkaniowe, -zieleń miejska, - jakość powietrza, -dbałość o środowisko Jednocześnie, warunki mieszkaniowe (w szczególności budynki wielomieszkaniowe) nie zostały przez samych ankietowanych określone jako priorytety na najbliższy okres rozwoju Miasta por. str. 81-85 Strategii — co również nakazuje uznać obecną zmianę przeznaczenia terenu wyłącznie jako realizację prywatnego interesu dewelopera a nie realizację rzeczywistych potrzeb mieszkańców. W tym zakresie Gmina w sposób ewidentny subiektywny parafrazuje zasadę zrównoważonego rozwoju wyłącznie dla partykularnych potrzeb. Na str. 86 Strategii, jako Misje Miasta, opisuje się wyobrażenie o mieście, w którym mieszkańcy inspirując się przeszłością, korzystają z naturalnego piękna przestrzeni. W Łańcucie, przyjeżdżający oraz mieszkańcy mają możliwość dostrzeżenia uroków/klimatu małego miasteczka, któremu ton nadają restauracje i kawiarnie, sklepy z pamiątkami oraz liczne wydarzenia kulturalne. Mieszkańcy miasta żyją w miejscu bezpiecznym, gdzie zapewnione są wysokie standardy życia. Jak zatem z taką wizją pogodzić wielomieszkaniową inwestycję, architektonicznie „wciśniętą” na siłę w teren na którym najważniejsza jest przyroda, czyste powietrze i spokój. Odnosząc się do założonego w wieloletniej Strategii celu w postaci przyciągnięcia nowych mieszkańców, warto inwestować w ustalone i niepodważalne piękno okolicy a nie w infrastrukturę wielkomieszkaniową — dla potencjalnych nowych mieszkańców to właśnie tereny zielone na których można się wybudować są znacznie bardziej atrakcyjne i pożądane niż posiadanie lokalu w bloku wielorodzinnym — str. 104 — 107 Strategii. Raz jeszcze należy podkreślić, że jako szansę dla Miasta Łańcut jego mieszkańcy widzą: -wzrost świadomości ekologicznej i społecznej mieszkańców, poprawa jakości i stanu środowiska przyrodniczego; -zwiększenie świadomości potrzeby rozwoju bardziej zrównoważonego i dbałości
--	--	--	--	--	---

					o ład przestrzenny, wzrost akceptacji społecznej dla tego typu polityk. Zwrócić należy również uwagę, że część planowanej inwestycji ma być ulokowana na wysokim wzniesieniu co zmieni całkowicie krajobraz terenu i w znacznym stopniu go oszpeci. Odnosząc się w tym miejscu do analizy w zakresie zanieczyszczenia powietrza należy stwierdzić, że użyto nieaktualnych danych w opisie klimatu (dane z roku 1955 — 64). Brak jest w tym zakresie informacji o wpływie na środowisko oraz wpływu na obecnych mieszkańców terenu objętego Projektem Uchwały i jego przyszłych mieszkańców zabudowania wielorodzinne spowodują kumulowanie się spalin pomiędzy wysokimi zabudowaniami. 7) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności oraz kondycja finansowa Miasta Łańcut; W Projekcie MPZP wspomina się jedynie o możliwości rozbudowy infrastruktury, za którą odpowiedzialna jest Gmina - zadania z zakresu infrastruktury technicznej realizowane będą przez Gminę Miasto Łańcut, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Rada Miasta winna dążyć natomiast do planowania zabudowy przede wszystkim na obszarach charakteryzujących się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy. Powyższe jest istotne o tyle, że obecnie stan finansów Gminy jest niezadowolający i budżet nie jest w stanie udźwignąć nowych wydatków na wskazane elementy infrastruktury dla nowoprojektowanego osiedla — por. https://nowiny24.pl/lancut-zaciska-pasa-z-powodu-zlegostanu-finansow/ar/c3p2-27920651 : W ocenie wnoszącego uwagi, przedmiotowa inwestycja może doprowadzić do tego, że Miasto nie będzie skutecznie egzekwować obowiązku meldunkowego co oznacza, że część nowych mieszkańców bloków wielorodzinnych nie zostanie formalnie zarejestrowana w systemie gminnym. W praktyce będzie to skutkować tym, że nowi mieszkańcy mogą uniknąć płacenia opłat lokalnych, takich jak: opłata za gospodarowanie odpadami (śmieci), podatki lokalne i opłaty za media, opłaty za wodę i kanalizację. Raz jeszcze przypomnieć należy, że obszar objęty Projektem MPZP nie posiada odpowiedniej infrastruktury technicznej, w tym: dróg, kanalizacji, wodociągów, sieci energetycznej i oświetlenia, a część wydatków na tą infrastrukturę będzie obowiązana pokryć Gmina. Rozpoczęcie budowy w przedmiotowej lokalizacji wygeneruje ogromne koszty
--	--	--	--	--	---

					dla Miasta, które - według aktualnych raportów - jest w złej lub w bardzo złej kondycji finansowej, co w dłuższej perspektywie będzie skutkowało kolejnym podniesieniem podatków mieszkańcom, w tym zarówno osobom fizycznym nieprowadzącym działalności gospodarczej jak i przedsiębiorcom. Brak nadzoru nad inwestycją może ponadto prowadzić do samowoli budowlanej, realizowania nielegalnych przyłączy i działań niezgodnych z planem miejscowym, co dodatkowo zwiększy koszty i ryzyko dla mieszkańców. W przedmiotowym przypadku Miasto zamierza wydać ogromne sumy na wykonanie infrastruktury służącej niewielu, z której wpływy do budżetu będą kilkukrotnie niższe niż koszt jej wykonania. W tym miejscu zaznaczyć należy, że Gmina stawia partykularny interes developera ponad interesem stałych mieszkańców Łańcuta, oczekujących od lat na polepszenie infrastruktury do ich miejsc zamieszkania. 8) Wysokość zabudowań zależna od wysokości położenia w terenie: Projektowane rozwiązanie, w którym „im wyżej w terenie, tym wyższe bloki”, uznać należy z następujących względów za szczególnie szkodliwe. Zabudowa taka: - tworzy dominującą ścianę zabudowy nad okolicą, całkowicie przytłaczającą istniejącą niską zabudowę; - potęguje efekt zacienienia w okresie zimowym, gdy słońce i tak jest nisko nad horyzontem; - blokuje naturalny przepływ powietrza w dolnych partiach, co powoduje zastój i pogorszenie jakości powietrza. Należy zwrócić uwagę, że w raporcie oddziaływania na środowisko wykorzystano dane o jakości powietrza z całego regionu, zamiast pomiarów lokalnych na wyznaczonym terenie Inwestycji. Teren objęty planem znajduje się w strefie, gdzie w okresie zimowym jakość powietrza jest znacznie gorsza niż średnia regionalna, co może zwiększać ryzyko kumulacji zanieczyszczeń w przypadku gęstej i wysokiej zabudowy wielorodzinnej. Zastosowanie danych regionalnych nie odzwierciedla rzeczywistych warunków lokalnych, co prowadzi do niewiarygodnej i niepełnej oceny oddziaływania inwestycji na środowisko. W konsekwencji planowana zabudowa może pogłębiać problem smogu, emisji spalin i pyłów, wpływając negatywnie na zdrowie mieszkańców i ich funkcjonowanie. - narusza krajobraz kulturowy i estetykę przestrzeni — bloki na wzniesieniu będą widoczne z dużych odległości, tworząc niekorzystną dominantę przestrzenną. Bloki będą dominować nad niską zabudową, tworząc efekt „ściany” i dysharmonię wizualną. 9) Służby zdrowia i służby porządkowe: Pomimo, że inwestycja jest przewidziana dla około 3000 mieszkańców (według projektu Developera), brak jest uwzględnienia służby zdrowia oraz służb porządkowych: -w Projekcie MPZP nie uwzględniono żadnej infrastruktury społecznej, w tym
--	--	--	--	--	---

					placówek służby zdrowia, przychodni ani punktów medycznych; -nie przewidziano również wsparcia dla służb porządkowych, takich jak policja, straż pożarna czy pogotowie ratunkowe. Oczywistym jest, że wprowadzenie zabudowy wielorodzinnej na tak dużym obszarze zwiększy liczbę mieszkańców, co może prowadzić do: -przeciążenia istniejących placówek medycznych, wydłużenia czasu oczekiwania na pomoc; -zwiększonego ryzyka w sytuacjach nagłych (pożar, wypadki, zdarzenia komunalne); - braku szybkiego reagowania służb ratunkowych w przypadku awarii infrastruktury lub katastrof naturalnych; Brak planowania dla służb publicznych narusza zasadę ochrony interesu publicznego i bezpieczeństwa mieszkańców, a w przypadku awarii lub zagrożeń zwiększa ryzyko zagrożenia życia i zdrowia. Reasumując, W aktach prawa miejscowego stanowiących miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, którego bezpośrednim adresatem jest podmiot podlegający zindywidualizowaniu, organy je stanowiące powinny dołożyć należytej staranności w zakresie wyjaśnienia przesłanek, w oparciu, o które zostały wprowadzone dane regulacje. W przypadku, gdy interesy prywatne w zakresie zamierzonych rozwiązań planistycznych pozostają ze sobą w konflikcie, organy planistyczne powinny dążyć do w miarę równomiernego ich traktowania. Nawet, jeżeli zamierzenia prywatnego właściciela nieruchomości są zbieżne z oczekiwaniami organów planistycznych co do sposobu zagospodarowania danego terenu, to nie uzasadnia to tworzenia znacząco gorszych (dyskryminujących) warunków zagospodarowania dla innych właścicieli. Ograniczenie prawa własności w planie miejscowym nie może nosić znamion preferencji prawa własności jednego podmiotu prywatnego nad prawem własności innych prywatnych podmiotów bez dostatecznego wyważenia obu interesów." - wyrok NSA z dnia 25.02.2020r. II OSK 1053/18. Według zgłaszającego uwagi, rozstrzygając o konieczności wprowadzenia życie proponowanego MPZP należy uprzednio zadać następujące pytanie - czy indywidualny interes dewelopera, który zamierza zagospodarować wskazany teren jednorodzinny zabudową wielorodzinną, należy w przedmiotowym przypadku przedkładać ponad opisany wyżej, słuszny i konkretny interes publiczny... Należy również zastanowić się, czy co do zasady lokalny ustawodawca może realizować ciężące na inwestorach obowiązki (w przedmiotowym przypadku drogi wewnętrzne, przyłącza etc.) ze środków przynależnych mieszkańcom Gminy... Podsumowując: Wnoszę o zmianę wysokości zabudowy na terenie zabudowy wielorodzinnej do maksymalnie 3 kondygnacji i ograniczenia wysokości zabudowy maksymalnie do 12 m. w niskich partiach terenu oraz do 10 m. w najwyższej części. Przypomnieć wypada, że sposób rozstrzygnięcia wniosków i uwag może zostać
--	--	--	--	--	---

					poddany kontroli sądu administracyjnego w przypadku złożenia skargi do sądu administracyjnego na akt planistyczny szczebla gminnego w trybie art. 101 Ustawy o Samorządzie Gminnym. Projekt planu nie jest sprzeczny z założeniem strategii i jest zgodny z obowiązującym studium. W granicy planu dla terenów zabudowy wielorodzinnej MW wyznaczono zabudowę wielorodzinną o różnych maksymalnych wysokościach od 14m (czterech kondygnacji nadziemnych) po 20m (sześciu kondygnacji nadziemnych), co w połączeniu z ukształtowaniem terenu pozwoli na podniesienie walorów architektonicznych i wpłynie na jakość przestrzeni. Sposób zagospodarowania terenów MW jest odpowiedzią na intensyfikację zabudowy mieszkaniowej, która jest wyzwaniem w dobie postępującej urbanizacji i zmniejszających się zasobów terenu. Niemniej jednak w granicy terenu MW zachowano wysoką powierzchnię biologicznie czynną, w celu zapewnienia komfortu życia mieszkańców, przez uwzględnienie retencji wód oraz zagrożenia suszą. Zaznaczyć należy, iż w projekcie MPZP znajdują się wszystkie obligatoryjne wskaźniki wymienione w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym również wysokość zabudowy, intensywność zabudowy czy powierzchnia biologicznie czynna, a w celu wyjaśnienia wątpliwości dodano słowniczek. W projekcie MPZP wyznaczono nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami zarówno dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (istniejącej i projektowanej) jak i wielorodzinnej. Planowana zabudowa wielorodzinna zlokalizowana została przy drodze gminnej (publicznej), pomiędzy ogrodami działkowymi, terenami rolnymi a zabudową mieszkaniową. Zabudowa wielorodzinna w projekcie planu nie została ustalona pomiędzy terenami, na których znajduje się istniejąca lub ustalona w MPZP zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, tylko w jej sąsiedztwie. W celu oddzielenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej od wielorodzinnej w projekcie planu na terenie MW ustalono obowiązek zagospodarowania tego terenu zielenią izolacyjną (którą poszerzono z 5m na 7m – zgodnie z wnioskiem złożonym w trakcie dyskusji publicznej) oraz ustalono drogę wewnętrzną 1KR. Zaznaczyć należy również, iż w sąsiedztwie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyznaczono teren 1U o wysokości zabudowy dla budynków do 10m i do dwóch kondygnacji nadziemnych. W granicy planu ustalono również teren zieleni o powierzchni około 1,34 ha,
--	--	--	--	--	---

					który może służyć do wypoczynku zarówno obecnym jak i przyszłym mieszkańcom. W projekcie planu każdy wyznaczony obszar w liniach rozgraniczających został skomunikowany z istniejącą drogą wewnętrzną, która została skomunikowana z drogą publiczną gminną ul. Polną. W sąsiedztwie planu, w związku z zamknięciem przejazdu kolejowego projektowana jest droga publiczna, która będzie stanowić sposób komunikacji terenu objętego planem przez ul. Polną, skomunikowaną z projektowaną drogą. W MPZP ustalono zasady dotyczące obsługi terenu w infrastrukturę techniczną. Zarówno w granicy terenów oznaczonych symbolem MW jak również U dopuszczono wszystkie usługi z wyjątkiem handlu wielkopowierzchniowego i hurtowego, co oznacza, że każda usługa oprócz wykluczonych może zostać zlokalizowana. W planie miejscowym nie analizuje się kondycji finansowej gminy, natomiast przedstawione twierdzenia co do wyższych kosztów budowy infrastruktury od dochodów miasta związanych z podatkami od mieszkańców (podatek od nieruchomości i udziały w podatku PIT) nie są poparte żadnymi wyliczeniami. Sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko nie wyklucza lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej, usługowej, terenów dróg wewnętrznych, parkingu, zieleni czy ogrodów działkowych.
2	26.09.2025 r.	Anna Murias	1MW-5MW 1U 8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP		Treść uwagi tożsama z uwagą wyżej
3	26.09.2025	Ewelina Michna	1MW-5MW 1U 8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP		Treść uwagi tożsama z uwagą wyżej
4	26.09.2025	Iwona Trojnar-Szybist	1MW-5MW 1U 8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP		Treść uwagi tożsama z uwagą wyżej

5	26.09.2025	Katarzyna Filip	1MW-5MW 1U 8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP			Treść uwagi tożsama z uwagą wyżej
6	26.09.2025	Krystyna Posiak	1MW-5MW 1U 8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP			Treść uwagi tożsama z uwagą wyżej
7	26.09.2025	Kacper Szybist	1MW-5MW 1U 8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP			Treść uwagi tożsama z uwagą wyżej
8	26.09.2025	Mirosław Woś	1MW-5MW 1U 8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP			Treść uwagi tożsama z uwagą wyżej
9	26.09.2025	Piotr Kiełt	1MW-5MW 1U 8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP			Treść uwagi tożsama z uwagą wyżej
10	26.09.2025	Rafał Szybist	1MW-5MW 1U 8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP			Treść uwagi tożsama z uwagą wyżej
11	26.09.2025	Małgorzata Szeliga	1MW-5MW 1U			Treść uwagi tożsama z uwagą wyżej

			8KR-12KR cz. 1KR 1KR/KOP			
12	26.09.2025	Jan Magoń	1MW-5MW			Założenie projektu MPZP w Łańcucie, w moim przekonaniu niosą pewne zagrożenia, jak również są dyskryminujące, w stosunku do właścicieli działek i domów jednorodzinnych w pobliżu terenów MW. W moim przekonaniu, bardziej dbają o interesy deweloperów, niż właścicieli domków jednorodzinnych, ale też przyszłych mieszkańców w zabudowie wielorodzinnej. Pierwsze, co zwraca moją uwagę, to zachwiany ład architektoniczny. Zabudowa domów na sąsiednich działkach miała ograniczenia, co do odległości od ulicy Polnej (30 m), oraz wysokość zabudowy max 9,5 m. Projektowana wysoka zabudowa w bliskiej odległości, od niskich domów jednorodzinnych (jednokondygnacyjnych z możliwością wykorzystania poddasza), burzy ten ład, oraz zakłóca swobodne korzystanie ze środowiska, tj naturalne naświetlenie, przewietrzanie... użytkownikom domów jednorodzinnych. Wcześniej wydane warunki zabudowy, spowodowały zagospodarowanie działki w taki sposób, że od ulicy Polnej w chwili obecnej, nie ma już możliwości żadnej zabudowy. Warunki te dotyczyły inwestorów indywidualnych. Deweloperzy mieli zmniejszoną strefę do 5 m. Tym bardziej że w projekcie MPZP zakłada się równoległą lub, prostopadłą wiodącą ścianę do krawędzi ul Polnej. Dotychczas wydawane pozwolenia, lokalizowały budynki ze ścianą równoległą do granicy działki N-S. Druga istotna uwaga, związana jest z infrastrukturą techniczną MW. Projektowane osiedle na 3,5 tys mieszkańców, przy zaprojektowanej jednej drodze zjazdu do ul Polnej, spowoduje że w okresie dużego nasilenia komunikacyjnego, nie tylko zjazd do ul Polnej, ale i cała ulica Polna będzie „zapchana”. Tym bardziej, że przy tej ul powstają następne zabudowy wielorodzinne i jednorodzinne a wręcz osiedla (np. Słoneczne). Bez wcześniejszego przygotowania odpowiedniej infrastruktury drogowej z możliwością dojazdu z wielu stron, budowa tak dużego osiedla jest bezcelowa, a wręcz szkodliwa dla obecnych i przyszłych użytkowników osiedla. A już z chwilą miejscowego zagrożenia przy takiej przepustowości obecnych dróg, staje się dodatkowym zagrożeniem. W nieodległym czasie przejazd kolejowy w kierunku Czarnej- Krzemienicy, ma być zamknięty wobec tego, cały ruch kołowy zostanie skierowany w stronę ciepłowni, trudno sobie wręcz wyobrazić zjazd z ul Polnej na skrzyżowaniu z ul Wyszyńskiego. Uzyskana informacja od Pana Burmistrza na spotkaniu, że przy torach będzie budowana droga, oraz że pojawi się też zjazd do ul Kraszewskiego, napawa pewnym optymizmem, ale inwestycje w MW, należałoby zacząć od tych właśnie dróg.

					Ten optymizm jest jednak nieco zakłócony świadomością tego, że przy torach kolejowych zlokalizowane są studnie, które miały poprawić ubogą w Łąncucie gospodarkę wodą. Przy takiej studni obowiązują strefy ochrony pośredniej i bezpośredniej, więc wizja tej drogi przy torach, oddala się. Pamiętam takie lata w Łąncucie z ograniczeniami dostaw wody, a osiedle z 3,5 tys. mieszkańców będzie dodatkowo generowało (licząc zgodnie z PN,) około 350 m³ wody na dobę. Jest to więc następny problem, który należy wziąć pod uwagę, tym bardziej, że projektowane podziemne garaże, ograniczą dopływ wody do tych studni, gdzie dziś niezabudowane tereny zielone są naturalną zlewnią wody do tych ujęć, poprzez infiltrację wód opadowych do warstw wodonośnych. Informacja Pana Burmistrza, że w studium wykonalności miał zapisane, iż teren ten przeznaczony jest pod budownictwo wielorodzinne (?), nie wskazywała zapewne wysokości tych budynków, a na pewno wskazywała, że interesy wszystkich stron, winny być zachowane. Pas zieleni od strony budynków indywidualnych miał mieć 7 m, a w planach projektowych zmniejszył się do pięciu m. Wnoszę więc o zadbanie o interes wszystkich mieszkańców, a nie tylko deweloperów. Wnoszę o stopniowanie wysokości zabudowy i nie wyższej niż 3 kondygnacje. A na marginesie zastanawia mnie fakt, dlaczego wnioskodawcy wykluczają budowę usług kultu religijnego?! W projekcie MPZP zarówno dla terenów MN jak i dla terenów MW od strony drogi ul. Polnej wyznaczono jedną linię zabudowy (linia ta nie ma jednej odległości z uwagi na granice istniejącej drogi ul. Polnej, dlatego na rysunku planu oznaczono odległości jako oznaczenie informacyjne). Linia zabudowy obowiązuje zarówno dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i wielorodzinnej. W planie miejscowym ustala się sposób realizacji infrastruktury technicznej, a nie sposób jej finansowania. Droga ul. Polna jest drogą publiczną, która zostanie połączona z nowoprojektowaną drogą po zamknięciu przejazdu kolejowego. Pas zieleni izolacyjnej wyznaczony na terenie MW i U z 5m został poszerzony o 7m zgodnie z Pana wnioskiem jak również zgłoszoną uwagą podczas dyskusji publicznej. Usługi kultu religijnego wykluczone zostały z terenu MN – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a nie na terenie MW zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej czy terenu U – usług. Natomiast na Pana wniosek można będzie zmienić plan i dopuścić na terenie MN usługi kultu religijnego. Dopuszczone kondygnacje podziemne (maksymalnie dwie) mają na celu umożliwienie budowy schronów oraz miejsc postojowych. Natomiast na etapie pozwolenia na budowę wykonane zostaną odpowiednie badania w tym zakresie. Dla terenu U zmniejszono ilość kondygnacji podziemnych z „dopuszcza się do dwóch kondygnacji podziemnych” na „dopuszcza się maksymalnie jedną
--	--	--	--	--	--

					kondygnację podziemną”. Zaznaczyć należy, iż do dwóch kondygnacji nie oznacza, że muszą tam zostać zlokalizowane dwie kondygnacje podziemne. Odnośnie stref ochronnych od studni, to żaden organ uzgadniający jak również opiniujący nie odniósł się negatywnie do tej kwestii, co oznacza, że projekt planu nie jest sprzeczny ze zlokalizowanymi przy torach kolejowych studniami.
13	24.09.2025	Małgorzata Benedykt Tomasz Kunysz	2Z		1.Naruszenie konstytucyjnie chronionego prawa własności. Zgodnie z art. 64 ust. 1 i 3 Konstytucji RP, każdy ma prawo do własności, a jej ograniczenia mogą być ustanawiane wyłącznie w ustawie i nie mogą naruszać istoty tego prawa. Przeznaczenie działki wyłącznie na tereny zieleni (2Z) pozbawia właścicieli możliwości racjonalnego korzystania z nieruchomości, co należy traktować jako naruszenie istoty prawa własności. 2.Naruszenie zasady równości i proporcjonalności. Zgodnie z art. 32 Konstytucji RP, wszyscy są równi wobec prawa. Tymczasem działki sąsiadujące z działką nr 1872 otrzymały przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną (4MN), podczas gdy działka skarżących oznaczona została jako teren zieleni. Takie zróżnicowanie sytuacji prawnej właścicieli gruntów o zbliżonych cechach lokalizacyjnych narusza zasadę równości oraz zasadę proporcjonalności wyrażoną w art. 31 ust. 3 Konstytucji RP. 3.Potencjalne roszczenia odszkodowawcze wobec gminy. Zgodnie z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku istotnego ograniczenia możliwości korzystania z nieruchomości właścicielowi przysługuje roszczenie o odszkodowanie, wykup nieruchomości lub zapłatę różnicy wartości przy jej zbyciu. Utrzymanie w planie przeznaczenia 2Z będzie generować dla gminy ryzyko wypłaty świadczeń kompensacyjnych. Wniosek i propozycja rozwiązania: Wnosimy o zmianę przeznaczenia działki nr 1872 z terenu 2Z na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (4MN). W przypadku braku zgody na zmianę przeznaczenia - wnosimy o wyłączenie działki nr 1872 z obszaru objętego planem. Alternatywnie, proponujemy zamianę działki nr 1872 na działkę stanowiącą własność gminy lub Skarbu Państwa, objętą planem miejscowym, która umożliwi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozwiązanie to pozwoli uniknąć sporów sądowych i roszczeń odszkodowawczych. Zmiana przeznaczenia terenu 2Z na teren 4MN Z uwagi na istniejące: a) uwarunkowania tj. dolinę nieckową, b) niezgodność ze studium (w studium wskazano teren zieleni z uwagi na ww. uwarunkowania), a ustalenia planu nie mogą być sprzeczne z kierunkami wyznaczonymi w studium. W zakresie odszkodowania wyjaśniam, iż władztwo planistyczne należy do gminy, natomiast działka w obecnym stanie jest terenem niezabudowanym bez prawa do zabudowy i takim terenem pozostaje w projekcie planu miejscowego

						z uwagi na uwarunkowanie, i kierunki wyznaczone w studium.
--	--	--	--	--	--	--

Burmistrz Miasta: Damian Szubart