

**Załącznik Nr 3
do uchwały nr XVIII/290/2007
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 września 2007r.**

ROZTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”.

- 1. Nie uwzględnia się uwagi** wniesionej w piśmie z dnia 8 sierpnia 2007r. przez pana Andrzeja CZACH, zam. w Rzeszowie przy ul. Krakowskiej 293, do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”.
- 2. Nie uwzględnia się uwagi** wniesionej w piśmie z dnia 21 sierpnia 2007r. przez państwo Annę i Waldemara BURKIEWICZ, zam. w Rzeszowie przy ul. ks. Jałowego 13, do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”.

UZASADNIENIE

Teren będący przedmiotem planu to obszar o powierzchni około 37 ha, a po korekcie granic obszaru planu – około 33.45 ha, położony w Rzeszowie, w północnej części Śródmieścia, pomiędzy ulicą Kochanowskiego, a ulicami: Jabłońskiego, Grottgera, Fredry i Styki. Tereny te są zabudowane, przy czym zabudowa jest bardzo zróżnicowana, zarówno co do funkcji i formy, jak również co do stanu technicznego. Struktura własności terenu objętego planem jest silnie zróżnicowana, natomiast powierzchniowo dominuje w niej własność Skarbu Państwa w użytkowaniu wieczystym różnych spółek związanych z PKP.

W ostatnio obowiązującym planie miejscowym, MPO ZP Miasta Rzeszowa, ważnym do 31 grudnia 2003r., teren ten był przeznaczony przede wszystkim pod administrację i usługi, a także pod publiczną komunikację drogową, zarówno w postaci ulic, jak i terenów komunikacji samochodowej.

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa przewiduje się dla tego terenu usługi centrotwórcze, publiczne lub komercyjne, wraz zabudową mieszkaniową. Ponadto część terenu objętego granicami opracowania została wskazana w Studium pod główny dworzec autobusowy. Wskazania dotyczące przeznaczenia terenów uzupełnione są o kierunki rozwoju układu komunikacyjnego.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium, wykazała, że istnieje możliwość przeznaczenia przedmiotowego terenu pod wszystkie funkcje przewidywane w Studium, wraz z infrastrukturą techniczną, co zawarte zostało w uchwale o przystąpieniu do sporządzania planu, jako przedmiot opracowania planu.

Ponadto przystąpienie do sporządzenia planu miejscowego na przedmiotowym terenie miało na celu uporządkowanie terenów przydworcowych, których stan istniejący jest wynikiem przypadkowego zagospodarowania, chaotycznej zabudowy, a także wieloletnich zaniedbań odbijających się na stanie technicznym terenów lub obiektów.

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 12 lipca 2005r. podjęła uchwałę Nr XLI/193/2005 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”. W uchwale tej określono granice oraz przedmiot opracowania. Plan obejmuje trzy obszary, o łącznej powierzchni ok. 37 ha, położone w północnej części Śródmieścia. Obszar A, o powierzchni

ok. 6.9 ha – zawarty pomiędzy ul. Kochanowskiego a terenami kolejowymi. Obszar B, o powierzchni ok. 17.7 ha – są to tereny kolejowe pomiędzy al. Ciepłińskiego a planowanym wiaduktem w rejonie ul. Żółkiewskiego. Obszar C, o powierzchni ok. 14.4 ha – zawarty pomiędzy ulicami: Grottgera, Fredry, Styki i Kopczyńskiego, do rzeki Wisłok.

Przedmiotem opracowania planu jest (zgodnie z ww. uchwałą Rady Miasta Rzeszowa):

- w obszarze A: przeznaczenie terenów pod realizację celów publicznych, w szczególności pod układ komunikacyjny oraz inne elementy infrastruktury technicznej, a także przeznaczenie terenów pod usługi i handel,
- w obszarze B: przeznaczenie terenów kolejowych pod komunikację z funkcjami towarzyszącymi, z uwzględnieniem realizacji celów publicznych, w szczególności układu komunikacyjnego oraz innych elementów infrastruktury technicznej;
- w obszarze C: przeznaczenie terenów pod realizację celów publicznych, w szczególności pod układ komunikacyjny oraz inne elementy infrastruktury technicznej, a także przeznaczenie terenów pod usługi centrotwórcze, handel i zabudowę mieszkaniową.

Procedura trybu formalno-prawnego – zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80,poz. 717, z późn. zm.). Zakres przedmiotowy ustaleń planu – zgodnie z art. 15 ust. 2 powyższej ustawy.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu ukazało się w „Super Nowościach” w dniu 29 września 2005 r. W terminie 21 dni, od daty ogłoszenia, zainteresowani mogli wnieść wnioski do projektu zmiany. W ustawowym terminie złożono dwa wnioski:

- pan Andrzej CZACH wniósł o utrwalenie w planie miejscowym tymczasowego pawilonu usługowo-handlowego, znajdującego się na działce nr 483/8, obr.207, oraz zapewnienie w planie miejscowym możliwości jego modernizacji, rozbudowy i nadbudowy, a także tworzenia nowej zabudowy na wymienionej działce;
- Powszechna Spółdzielnia Spożywców „SPOŁEM” w Rzeszowie wniosła o uwzględnienie w planie miejscowym planowanej przez PSS „SPOŁEM” rozbudowy bazy magazynowej przy ul. Bardowskiego 1, w tym o zapewnienie w planie miejscowym możliwości rozbudowy tej bazy magazynowej do granic działek nr 468/1, 468/2 i 471.

Wnioski te zostały pozytywnie rozpatrzone przez Prezydenta Rzeszowa.

W dniu 24 stycznia 2006r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę nr LI/20/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 130/1/2006 pomiędzy Aleją Rejtana i ulicą Siemieńskiego w Rzeszowie. Obszar tego opracowania objął m.in. fragment terenu objętego uprzednio opracowaniem MPZP „RCK”, a w §5 ww. uchwały uchylono m.in. uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia MPZP „RCK” odnośnie fragmentu objętego nowym opracowaniem.

Obszar objęty MPZP „RCK”, po korekcie granic, wynosi ok. 33,45 ha.

MPZP „RCK” opracowany został przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących na terenie objętym granicami planu.

W projekcie MPZP Nr 107/15/2007 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” wyznaczono tereny z przeznaczeniem przede wszystkim pod usługi oraz usługi związane z komunikacją, a także tereny usług z udziałem istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

Plan ma charakter porządkujący istniejącą zabudowę, w części objętą strefą ochrony konserwatorskiej. W perspektywie daje podstawę do wprowadzenia w tym terenie wielofunkcyjnego centrum komunikacyjnego, łączącego usługi komunikacji samochodowej z kolejową, dworców: kolejowego i autobusowego, a także miejską komunikacją samochodową, z możliwością lokalizacji wielorakich usług i handlu, administracji.

Zgodnie z ustaleniami planu na terenach nim objętym terenach należy stworzyć możliwość lokalizacji nowych sieci lub urządzeń infrastruktury technicznej, a także

zabezpieczyć funkcjonowanie sieci i urządzeń już istniejących tak, aby nie kolidowały one z podstawowym przeznaczeniem poszczególnych terenów.

Prace projektowe zakończono do połowy marca 2007r. Jako materiały pomocnicze opracowano prognozę skutków wpływu ustaleń na środowisko oraz prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

W projekcie planu ustalono:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **UKS**, o łącznej powierzchni ok. 1.09 ha, pod usługi i komunikację samochodową;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/KS**, o łącznej powierzchni ok. 0.45 ha, pod usługi lub komunikację samochodową;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **Uz**, o łącznej powierzchni ok. 1.19 ha, pod usługi zdrowia;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**, o łącznej powierzchni ok. 5.09 ha, pod usługi;
- 5) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U/M**, o łącznej powierzchni ok. 1.69 ha, pod usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej;
- 6) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **M/U**, o powierzchni ok. 0.49 ha, pod zabudowę mieszkaniową z udziałem funkcji usługowej;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDZ**, o łącznej powierzchni ok. 4.69 ha, pod publiczne ulice zbiorcze;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL**, o łącznej powierzchni ok. 0.81 ha, pod publiczne ulice lokalne;
- 9) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD**, o łącznej powierzchni ok. 0.44 ha, pod publiczne ulice dojazdowe;
- 10) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD/KX**, o łącznej powierzchni ok. 0.11 ha, pod ciągi pieszo-jezdne;
- 11) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KX**, o łącznej powierzchni ok. 0.07 ha, pod publiczne ciągi piesze;
- 12) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/ZU**, o powierzchni ok. 0.24 ha, pod publiczne ciągi piesze w zieleni urządzonej;
- 13) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/KS**, o powierzchni ok. 0.73 ha, pod publiczny plac pieszy z udziałem komunikacji samochodowej;
- 14) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KS**, o łącznej powierzchni ok. 0.94 ha, pod parkingi lub garaże;
- 15) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **E**, o łącznej powierzchni ok. 0,03 ha, pod infrastrukturę elektroenergetyczną;
- 16) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **W**, o powierzchni ok. 0.07 ha, pod zbiornik wodny.

Prezydent Rzeszowa przedstawił rozwiązania projektowe i wystąpił o zaopiniowanie projektu w dniu 26 marca 2007 r. do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po wprowadzeniu uwag, Komisja na swoim posiedzeniu w dniu 22 maja 2007r. wydała pozytywną opinię.

Prezydent Rzeszowa przekazał projekt planu do uzgodnienia właściwym organom samorządu terytorialnego i jednostkom organizacyjnym, od dnia 11 czerwca 2007 r., na okres 21 dni. Po uzyskaniu wymaganych ustawą uzgodnień i opinii, projekt został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 20 lipca do 10 sierpnia 2007 r. dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 31 lipca 2007r.

Termin składania uwag do ustaleń projektu planu upłynął z dniem 24 sierpnia 2007r. W terminie tym do projektu planu złożono trzy uwagi. Do ustaleń przyjętych w projekcie planu uwagi na piśmie złożyli:

1. **Pan Andrzej CZACH, zam. w Rzeszowie przy ul. Krakowskiej 293 – w piśmie z dnia 8 sierpnia 2007r, do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/KS, przeznaczonego pod publiczny plac pieszy, z parkingiem samochodów osobowych, z zielenią urządzonej i usługami, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej.** Pan Andrzej CZACH wniósł o wyłączenie działki nr 483/8, obr.207, z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS, wydzielonego z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/KS (przeznaczonego jak wyżej), oraz włączenie tej działki do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.5 (przeznaczonego pod usługi z infrastrukturą techniczną), lub ewentualnie do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKS.2 (przeznaczonego pod usługi oraz komunikację samochodową, z dopuszczeniem przeznaczenia wyłącznie pod komunikację samochodową – pod dworzec autobusowy lub parking, w tym także parking wielopoziomowy – za wyjątkiem terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, który przeznaczona się wyłącznie pod usługi).
2. **Pan Ryszard PODKULSKI, zam. w Rzeszowie przy Al. Piłsudskiego 34 – w piśmie z dnia 16 sierpnia 2007r, do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/M.3, przeznaczonego pod usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, z elementami zieleni urządzonej oraz komunikacji kołowej i pieszej, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem lokalizacji parkingu podziemnego z infrastrukturą techniczną, w tym także jako odrębnej funkcji.** Pan Ryszard PODKULSKI wniósł o dokonanie zmian:
 - 1) w §4 pkt 9 – zastąpienie słów: „powierzchni użytkowa” słowami „powierzchnia użytkowa podstawowa wg PN-ISO 9836” lub wprowadzenie zmiany polegającej na zwiększeniu o 50% ilości m² przypadających na 1 miejsce postojowe;
 - 2) w §43 ust. 2:
 - a) w pkt 2 – wpisanie powierzchni zabudowy do 95% ogółu powierzchni terenu,
 - b) w pkt 3 – wykreślenie lit. a, lit. b, lit. g, lit. i, oraz zmodyfikowanie treści lit. e w zakresie szerokości pasażu od 4 m i wykreślenia słów: „na co najmniej połowie swojej długości”, dopisanie możliwości zabudowy w granicy działek ściany z oknami, w szczególności w granicy pomiędzy działkami 615/59 i 615/60 oraz 615/42,
 - c) w pkt 4 – zmianę treści lit. a poprzez zastąpienie ilości kondygnacji dopuszczalną wysokością od 10 do 25 m od poziomu terenu, oraz wykreślenie lit. b i lit c,
 - d) w pkt 5 – zmiana w lit. a wysokości elewacji na od 10 do 25 m od poziomu terenu,
 - e) w pkt 6 – wykreślenie lit. a i zmianę w lit. b: wprowadzenie nachylenia połąci dachowych od 0^o do 35^o.

W piśmie z dnia 12 września 2007 pan Ryszard PODKULSKI wycofał swoje uwagi do projektu MPZP Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”.
3. **Państwo Anna i Waldemar BURKIEWICZ, zam. w Rzeszowie przy ul. Ks. Jałowego 13 – w piśmie z dnia 21 sierpnia 2007r, do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/M.3, przeznaczonego pod usługi z udziałem funkcji mieszkaniowej, z elementami zieleni urządzonej oraz komunikacji kołowej i pieszej, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem lokalizacji parkingu podziemnego z infrastrukturą techniczną, w tym także jako odrębnej funkcji.** Państwo Anna i Waldemar BURKIEWICZ wnieśli o zmianę ustaleń planu dotyczących terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/M.3, obejmującego działkę nr 615/43, obr.207, stanowiącą ich własność, w zakresie zgodności ustaleń planu z prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę nr AR.I.7353/105/819/04 z dnia 9 grudnia 2004r., odnośnie: wielkości powierzchni działki budowlanej, powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie

czynnej, szerokości pasażu pieszego oraz parkowania samochodów. Ponadto Państwo Anna i Waldemar BURKIEWICZ wnieśli o wskazanie dojazdu gospodarczego do ich działki, z uwzględnieniem faktu, że działka ta nie przylega bezpośrednio do ul. Żeromskiego, oraz o dopuszczenie możliwości dostaw z ul. Kolejowej.

Uzasadnienie prawne

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

W zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać w szczególności:

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

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

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

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

1. **Uwaga pana Andrzeja CZACH** dotycząca przeznaczenia działki nr 483/8, obr.207, pod publiczny plac pieszy, z parkingiem samochodów osobowych, z zielenią urządzoną i usługami, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej – na podstawie ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS, wydzielonego z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KX/KS**, oraz włączenia tej działki do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **U.5** (przeznaczonego pod *usługi z infrastrukturą techniczną*), lub ewentualnie do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **UKS.2** (przeznaczonego pod *usługi oraz komunikację samochodową, z dopuszczeniem przeznaczenia wyłącznie pod komunikację samochodową – pod dworzec autobusowy lub parking, w tym także parking wielopoziomowy – za wyjątkiem terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, który przeznaczają się wyłącznie pod usługi*),

nie zostaje uwzględniona z następujących powodów:

- 1) Ustalenie w projekcie MPZP Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/KS, wraz z ustaleniami dotyczącymi terenów wydzielonych z terenu KX/KS, w tym terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS – ma na celu zabezpieczenie przestrzeni niezbędnych do realizacji funkcji publicznych, w szczególności związanych z komunikacją kołową i pieszą, istotnych dla funkcjonowania głównego węzła komunikacyjnego miasta Ponadto ustalenia planu dają możliwość uporządkowania zarówno wizualnej strony przestrzeni publicznych, jak i struktury własnościowej w obrębie tych przestrzeni. Plac przed istniejącymi dworcami PKP i PKS jest przestrzenią publiczną o szczególnym znaczeniu dla wizerunku miasta, stanowi jego wizytówkę, co nakłada na miasto obowiązek wyjątkowej dbałości o kształt tego terenu. Perspektywa modernizacji odcinka magistrali kolejowej Kraków-Medyka wraz z przebudową stacji Rzeszów także stawia przed miastem nowe wymagania, m.in. w zakresie przystosowania terenów przydworcowych do współistnienia z rozwiązaniami technicznymi planowanymi w obrębie stacji kolejowej. Ustalenia MPZP Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” dotyczące placu przed istniejącymi dworcami PKP i PKS (czyli terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/KS wraz z ustaleniami dla terenów wydzielonych z tego terenu) są niezbędne dla przywrócenia ładu przestrzennego w obrębie tego placu, a także dla dostosowania go do nowych rozwiązań przestrzenno-funkcjonalnych planowanych w jego najbliższym sąsiedztwie.
- 2) Włączenie działki nr 483/8, obr.207, do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/KS, przeznaczonego pod publiczny plac pieszy, z parkingiem samochodów osobowych, z zielenią urządzoną i usługami, z dopuszczeniem lokalizacji infrastruktury technicznej – a tym samym pozostawienie tej działki poza granicami terenów oznaczonych na rysunku planu: symbolem U.5 (przeznaczonego pod *usługi z infrastrukturą techniczną*) lub symbolem UKS.2 (przeznaczonego pod *usługi oraz komunikację samochodową, z dopuszczeniem przeznaczenia wyłącznie pod komunikację samochodową – pod dworzec autobusowy lub parking, w tym także parking wielopoziomowy – za wyjątkiem terenu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, który przeznaczają się wyłącznie pod usługi*) wynika z położenia tej działki w obrębie placu przed istniejącymi dworcami PKP i PKS, wyraźnie poza obrębem nieruchomości tworzących tereny: U.5 i UKS/2. Również istniejąca zabudowa

tymczasowa na przedmiotowej działce znacznie odbiega od zabudowy znajdującej się na nieruchomościach tworzących tereny U.5 i UKS.2, zarówno pod względem skali jak i trwałości. Ponadto zastosowanie ustaleń dla terenów U.5 lub UKS.2 na przedmiotowej działce nie jest możliwe ze względu na mały rozmiar tej działki. Poza wszystkim, ustalenia planu stwarzają możliwość prowadzenia działalności usługowej na przedmiotowej działce, w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS, wydzielonego z terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/KS – przeznaczonego pod publiczny plac pieszy, [...], z zielenią urządzoną i usługami, [...].

2. **Uwaga państwa Anny i Waldemara BURKIEWICZ** dotycząca ustaleń planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/M.3, obejmującego działkę nr 615/43, obr.207, stanowiącą ich własność, w zakresie zgodności ustaleń planu z prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę nr AR.I.7353/105/819/04 z dnia 9 grudnia 2004r., odnośnie:
- wielkości powierzchni działki budowlanej,
 - powierzchni zabudowy,
 - powierzchni biologicznie czynnej,
 - szerokości pasaży pieszego,
 - parkowania samochodów,
 - wskazania dojazdu gospodarczego do działki nr 615/43, obr.207, z uwzględnieniem faktu, że działka ta nie przylega bezpośrednio do ul. Żeromskiego, oraz o dopuszczenie możliwości dostaw z ul. Kolejowej,

nie zostaje uwzględniona z następujących powodów:

- 1) Wielkość powierzchni działki budowlanej, określona w ustaleniach planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/M.3, dotyczy wyłącznie wielkości działek powstałych z podziału działek istniejących.
- 2) Powierzchnia zabudowy oraz powierzchnia biologicznie czynna, określone w ustaleniach planu dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/M.3, dotyczą całego terenu U/M.3, a nie poszczególnych działek znajdujących się w obrębie tego terenu.
- 3) Lokalizacja pasaży pieszego, prowadzącego od skrzyżowania Alei Piłsudskiego i ulicy Kolejowej do wnętrza zespołu zabudowy, nie jest ustalona w odniesieniu do konkretnych działek; skoro zatem na działce nr 615/43, obr.207, zgodnie z prawomocną decyzją o pozwoleniu na budowę nr AR.I.7353/105/819/04 z dnia 9 grudnia 2004r. ma znaleźć się część tego pasaży, to pozostała część pasaży może zostać zlokalizowana poza obrębem tej działki, na działce sąsiedniej.
- 4) Wskaźnik miejsc postojowych dla usług został ustalony jako część przepisów ogólnych i dotyczy wszystkich terenów przeznaczonych w planie pod usługi. Wskaźnik ten ustalono w celu zabezpieczenia niezbędnego zaplecza parkingowego dla terenów usługowych w obrębie tych terenów, a tym samym w celu zapobieżenia nadmiernego obciążania terenów dróg publicznych przez funkcje parkingowe, mogące kolidować z bezpieczeństwem ruchu pojazdów lub pieszych, a także z obsługą komunikacyjną terenów znajdujących się przy danych drogach publicznych. Przy tym wskaźnik miejsc postojowych dla usług dotyczy usług na danym terenie, a nie na poszczególnych działkach lub nieruchomościach; uzyskanie niezbędnej ilości miejsc postojowych może więc być związane z porozumieniem między właścicielami poszczególnych działek lub nieruchomości znajdujących się w obrębie danego terenu, odnośnie wspólnego i wzajemnie korzystnego rozwiązania kwestii parkingowej.

- 5) Zasady obsługi komunikacyjnej dla terenu U/M.3 zostały określone w ustaleniach dotyczących tego terenu, bez ich precyzowania odnośnie poszczególnych działek znajdujących się w obrębie tego terenu. Zgodnie z tymi zasadami dojazd do terenu możliwy jest wyłącznie z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.2, czyli z ulicy Żeromskiego (dwukierunkowej i mało ruchliwej), natomiast dodatkowo dopuszcza się wyjazd z terenu na ulicę Kolejową znajdującą się poza granicą obszaru planu. Ustalenia te mają na celu uniknięcie dodatkowego obciążenia ulicy Kolejowej (jednokierunkowej i bardzo ruchliwej) ruchem pojazdów wjeżdżających na teren U/M.3. Umożliwienie wyjazdu z terenu U/M.3 na ulicę Kolejową ma na celu skrócenie drogi wyjazdu na najbliższą ulicę zbiorczą tworzącą główny układ komunikacyjny miasta, czyli na Al. Piłsudskiego, przy czym pojazdy opuszczające teren U/M.3 nie będą tamować ruchu na ulicy Kolejowej ze względu na zasady pierwszeństwa określone w przepisach o ruchu drogowym.
- 6) Niezależnie od powyższego, wszystkie ustalenia MPZP Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, po uchwaleniu i uprawomocnieniu tego planu, będą dotyczyć ewentualnej kolejnej decyzji o pozwoleniu na budowę, jeśli taka decyzja będzie wydana dla działki nr 615/43, obr.207.