

**ROZSTRZYGNIĘCIE o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego Planu  
Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja–Młyn”  
w Rzeszowie**

1. **Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w piśmie w dniu 27 lipca 2007 r., przez Panią Marię Olejarską i Pana Tadeusza Olejarskiego, zam. w Rzeszowie, przy ul. Pomorskiej 1, współwłaścicieli działek: nr 2518, 2519 i 2520, położonych w Rzeszowie, w obrębie 219,**  
do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja–Młyn” w Rzeszowie, dotyczących:
  - 1) przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW, w granicach działek nr 2518, nr 2519 i nr 2520, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
  - 2) przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, pod publiczną drogę lokalną, w zakresie przeznaczenia części pasa drogowego, w granicach działki nr 2518, pod miejsca postojowe dla samochodów,
  - 3) przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD, pod publiczną drogę dojazdową, w granicach działek nr 2519 i nr 2520, w zakresie przeznaczenia części pasa drogowego pod miejsca postojowe dla samochodów.
  
2. **Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w piśmie w dniu 14 sierpnia 2007 r., przez Pana Aleksandra Ungeheuer, zam. w Rzeszowie, przy ul. S. Klonowicza 9, właściciela działek: nr 1/8 i 1177/1, położonych w Rzeszowie, w obrębie 219,**  
do ustalenia przyjętego w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja–Młyn” w Rzeszowie, dotyczącego objęcia, zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U/MN, wpisanego do ewidencji zabytków, budynku młyna strefą ochrony konserwatorskiej.

**UZASADNIENIE**

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja–Młyn” w Rzeszowie obejmuje obszar o powierzchni ok. 12 ha, położony we wschodniej części miasta.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przyjętym uchwałą Nr XXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., kierunkami rozwoju wskazanym dla terenu objętego granicami planu są:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- usługi publiczne i komercyjne.

W dniu 21 grudnia 2004 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr XXXII/247/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja – Młyn” w Rzeszowie.

Przedmiotem opracowania planu było przeznaczenie terenu pod:

- zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
- zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- usługi publiczne i komercyjne,
- komunikację lokalną i dojazdową.

Po ogłoszeniu, w dniu 17 lutego 2005 r., o przystąpieniu do sporządzania planu, w wyznaczonym terminie (do dnia 11 marca 2005 r.), złożono 2 wnioski (o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do miejscowego planu.

Wniosków takich nie złożyły osoby, które złożyły uwagi do projektu planu.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod kierunkiem członka izby urbanistów.

W projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja – Młyn” w Rzeszowie przyjęto ustalenia dotyczące przeznaczenia:

- 1) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, o łącznej powierzchni około 2,18 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską;
- 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, o powierzchni około 0,19 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną niską, z dopuszczeniem usług;
- 3) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, o łącznej powierzchni około 3,26 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U/MN, o łącznej powierzchni około 4,16 ha, pod zabudowę usługowo-mieszkaniową;
- 5) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDG, KDL, KDD i KX/KD, o łącznej powierzchni około 1,91 ha, pod publiczną komunikację kołową i pieszą;
- 6) terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, o łącznej powierzchni około 0,34 ha, pod komunikację wewnętrzną.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa w Rzeszowie, przy ul. Jagiellońskiej 6, w dniach: od 9 do 31 lipca 2007 r.

Do ustaleń przyjętych w projekcie planu uwagi na piśmie wnieśli:

- 1) w dniu 27 lipca 2007 r., Pani Maria Olejarska i Pan Tadeusz Olejarski, zam. w Rzeszowie, przy ul. Pomorskiej 1;
- 2) w dniu 14 sierpnia 2007 r., Pan Aleksander Ungeheuer, zam. w Rzeszowie, przy ul. S. Klonowicza 9.

Pani Maria Olejarska i Pan Tadeusz Olejarski, wnieśli zastrzeżenia do ustaleń przyjętych w projekcie planu, dotyczących:

- 1) przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW, w granicach działek nr 2518, nr 2519 i nr 2520, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, pod publiczną drogę lokalną, w zakresie przeznaczenia części pasa drogowego, w granicach działki nr 2518, pod miejsca postojowe dla samochodów,
- 3) przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD, pod publiczną drogę dojazdową, w granicach działek nr 2519 i nr 2520, w zakresie przeznaczenia części pasa drogowego pod miejsca postojowe dla samochodów.

Podnieśli, że planują na swoich działkach wybudować własne domy mieszkalne. Na tym terenie wykonana została infrastruktura techniczna, wodociągowa i kanalizacyjna.

Pan Aleksander Ungeheuer, wniósł zastrzeżenia do ustalenia przyjętego w projekcie planu, dotyczącego objęcia, zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U/MN, wpisanego do ewidencji zabytków, budynku młyna strefą ochrony konserwatorskiej.

Zgodnie z art. 17 pkt 7) projekt planu miejscowego uzgadniany jest m.in. z właściwym wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Stosownie do art. 35 ust. 1 ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. z 2000 r. Nr 71, poz. 838, z późn. zm.) w planach zagospodarowania przestrzennego powinno się rezerwować pod przyszłą budowę lub modernizację dróg pas terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem.

Według § 7 ust. 1 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.) szerokość w liniach rozgraniczających ulicy lokalnej nie powinna być mniejsza niż 12 m, a ulicy dojazdowej nie powinna być mniejsza niż 10 m.

Według § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia szerokość ulicy powinna być odpowiednio zwiększona, jeżeli przewiduje się umieszczenie w tej ulicy m.in. ścieżek rowerowych, pasów lub zatok postojowych, urządzeń odwodnienia powierzchniowego.

Stosownie do § 14 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.) do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej.

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

Uwagi Pani Marii Olejarskiej i Pana Tadeusza Olejarskiego do ustaleń przyjętych w projekcie planu, dotyczących:

- 1) przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW, w granicach działek nr 2518, nr 2519 i nr 2520, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, pod publiczną drogę lokalną, w zakresie przeznaczenia części pasa drogowego, w granicach działki nr 2518, pod miejsca postojowe dla samochodów,
- 3) przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD, pod publiczną drogę dojazdową, w granicach działek nr 2519 i nr 2520, w zakresie przeznaczenia części pasa drogowego pod miejsca postojowe dla samochodów,

**nie zostają uwzględnione z następujących powodów:**

Przyjęcie w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 89/19/2004 „Wilkowyja – Młyn” w Rzeszowie:

- 1) przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4MW, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wynika z konieczności zachowania zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w studium. W tej części terenu objętego opracowaniem planu wskazanym kierunkiem zagospodarowania jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną. Utrzymanie tego kierunku zagospodarowania terenu ma również uzasadnienie ze względu na liczne wnioski składane do Prezydenta Miasta przez podmioty zainteresowane realizowaniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDL, pod publiczną drogę lokalną oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 3KDD, pod

## Uzasadnienie prawne

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współzycia społecznego.

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. ).

Stosownie do art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać w szczególności:

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

Ustalenie przeznaczenia, sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1).

Stosownie do art. 6 powyższej ustawy każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w mpzp albo decyzji o warunkach zabudowy oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 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.

publiczną drogę dojazdową, w zakresie przeznaczenia części ich pasów drogowych, pod miejsca postojowe dla samochodów, wynika z konieczności zapewnienia właściwej ilości miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W tego typu zabudowie brakuje możliwości zapewnienia garaży lub budynków parkingowych dla wszystkich mieszkańców. Dlatego też zaprojektowane zostały ogólnodostępne parkingi w pasach drogowych, w poziomie terenu. Równocześnie sam teren wskazany pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie posiada parametrów wystarczających do pomieszczenia zarówno zabudowy mieszkaniowej, jak i wszystkich miejsc postojowych dla niej niezbędnych wg współczynnika określonego w uchwale planu. Współczynnik ten ustalono na nie mniejszy niż 1,2 miejsca postojowego na jedno mieszkanie, gdyż niższy nie zapewniłby prawidłowej obsługi komunikacyjnej tego obszaru.

**Uwaga Pana Aleksandra Ungeheuer, do ustalenia przyjętego w projekcie planu, dotyczącego objęcia, zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U/MN, wpisanego do ewidencji zabytków, budynku młyna strefą ochrony konserwatorskiej,**

**nie zostaje uwzględniona z następujących powodów:**

objęcie, zlokalizowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1U/MN, wpisanego do ewidencji zabytków, budynku młyna strefą ochrony konserwatorskiej wynika z konieczności zapewnienia ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, które to ustalenie jako obowiązkowe wprowadzane jest do uchwały rady gminy jeżeli występują na terenie objętym planem obiekty spełniające takie kryteria. Przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków został wskazany obowiązek ustalenia w planie strefy ochrony konserwatorskiej dla budynku młyna, wpisanego do gminnej ewidencji zabytków architektury, budownictwa, urbanistyki i archeologii. Wprowadzenie takiego zapisu do projektu planu było warunkiem uzgodnienia go przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.