Załącznik nr 2
do uchwały Nr XXII/375/2007
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 20 grudnia 2007r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie.

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w piśmie z dnia 24 października 2007r. przez pana Ryszarda FURTAK, zam. w Rzeszowie przy ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 6/3, do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie.

UZASADNIENIE

Teren objęty opracowaniem MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie obejmuje obszar o powierzchni około 23.5 ha, położony w północnej części miasta, przy granicy z Miłocinem, na zachód od ulicy Warszawskiej. Tereny te są częściowo zabudowane, przy czym zabudowa, skupiona wzdłuż ulicy Borowej, jest stosunkowo zróżnicowana, zarówno co do funkcji i formy, jak również co do stanu technicznego. Struktura własności terenu objętego planem zdominowana jest przez własność prywatną.

W ostatnio obowiązującym planie miejscowym, MPO ZP Miasta Rzeszowa, obowiązującym do dnia 31 grudnia 2003r., tereny objęte opracowaniem projektu MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie przeznaczone były pod: *lokalizację składów hurtowych, bazy MPK, motelu, usług, handlu, rzemiosła oraz obiektu Państwowej Straży Pożarnej* (teren oznaczony symbolem 8 P,S,B), *tereny upraw rolnych pozostających w dotychczasowym sposobie użytkowania* (teren oznaczony symbolem 9 RP), *ulicę główną tranzytową o przekroju dwujezdniowym* (teren oznaczony symbolem K.5.2. Gt 2/2), w obrębie *strefy mieszkaniowo-usługowej Staromieście-Północ* (oznaczonej symbolem M-U.6), a także pod *tereny rolne przewidywane dla lokalizacji przystanku kolejowego „Staromieście"* (teren oznaczony symbolem 5 KK) w obrębie *ekologicznej Strefy Północnej* (oznaczonej symbolem E-14).

W strukturze funkcjonalno-przestrzennej obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa dla terenu objętego opracowaniem projektu MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie przewiduje się: *parkingi, dworce PKS i PKP, bazy MPK, uzupełniająco usługi komercyjne*. Ponadto na terenie wskazano warianty przebiegu ulicy głównej ruchu przyspieszonego.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidzianych rozwiązań z ustaleniami Studium, wykazała, że istnieje możliwość przeznaczenia przedmiotowego terenu pod niektóre funkcje przewidywane w Studium, 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 zabezpieczenie terenów pod drogi publiczne o znaczeniu ponadlokalnym (ww. ulica główna ruchu przyspieszonego).

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 25 października 2005r. podjęła uchwałę Nr XLVI/259/2005 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie. W uchwale tej określono granice oraz przedmiot opracowania.

Procedura trybu formalno-prawnego – zgodnie z art.17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. 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 13 grudnia 2005r. W terminie 21 dni, od daty ogłoszenia, zainteresowani mogli wnosić wnioski do projektu planu. W ustawowym terminie wpłynął jeden wniosek. Pan Ryszard FURTAK, zam. w Rzeszowie przy ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 6/3, wniósł o przeznaczenie działek nr 7 i 25, obr.213, położonych przy ulicy Borowej w Rzeszowie, pod budynki mieszkalne oraz hurtownie i obiekty usługowe. Wniosek ten zostały rozpatrzony przez Prezydenta Rzeszowa w sposób następujący:

- wniosek uwzględniono w części dotyczącej fragmentu działki nr 25, obr.213, w zakresie dotyczącym przeznaczenia pod hurtownie i obiekty usługowe;
- wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej całej działki nr 7, obr.213, oraz fragmentu działki nr 25, obr.213, w zakresie przeznaczenia pod zabudowę w ogóle, w związku z planowanym przebiegiem ulicy głównej ruchu przyspieszonego;
- wniosku nie uwzględniono w części dotyczącej przeznaczenia działek nr 7 i 25, obr.213, pod budynki mieszkalne.

Projekt MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie opracowany został przy uwzględnieniu wszystkich uwarunkowań występujących na terenie objętym granicami planu. W projekcie tego planu wyznaczono tereny pod drogi publiczne, zarówno o charakterze lokalnym, jak i ponadlokalnym. W projekcie tym ustalono również zasady zabudowy i zagospodarowania terenów przeznaczonych pod usługi, a także pod usługi lub produkcję.

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 maja 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 symbolem **U**, o łącznej powierzchni ok. 7.52 ha, pod usługi z infrastrukturą techniczną;
2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **U/P**, o łącznej powierzchni ok. 8.07 ha, pod usługi lub produkcję, z infrastrukturą techniczną;
3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZU**, o powierzchni ok. 0.09 ha, pod zieleń urządzoną;
4) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDGP**, o łącznej powierzchni ok. 1.76 ha, pod publiczną drogę główną ruchu przyspieszonego;
5) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDG**, o powierzchni ok. 3.22 ha, pod publiczną ulicę główną;
6) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDL**, o powierzchni ok. 0.46 ha, pod część publicznej ulicy lokalnej;
7) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **KDD**, o łącznej powierzchni ok. 0.89 ha, pod publiczne ulice dojazdowe;

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

8) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**, o powierzchni ok. 0.28 ha, pod drogę wewnętrzną.

Prezydent Rzeszowa przedstawił rozwiązania projektowe i wystąpił o zaopiniowanie projektu w dniu 12 lipca 2007 do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po wprowadzeniu uwag, Komisja pozytywnie zaopiniowała projekt MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie.

Prezydent Rzeszowa przekazał projekt planu do uzgodnienia właściwym organom samorządu terytorialnego i jednostkom organizacyjnym, od dnia 27 sierpnia 2007r., na okres 21 dni. Po uzyskaniu wymaganych ustawą uzgodnień i opinii, projekt MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie został wyłożony do publicznego wglądu w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ulicy Jagiellońskiej 6 w Rzeszowie, w dniach od 5 do 26 października 2007r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami projektu planu odbyła się w dniu 17 października 2007r. Ogłoszenie o wyłożeniu do projektu planu do wglądu publicznego, o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz o terminie składania uwag do projektu planu ukazało się w „Super Nowościach" w dniu 11 września 2007r.

Termin składania uwag do ustaleń projektu planu upłynął z dniem 9 listopada 2007r. W terminie tym do projektu planu złożono jedną uwagę.

Do ustaleń przyjętych w projekcie planu uwagę na piśmie złożył **pan Ryszard FURTAK, zam. w Rzeszowie przy ul. Obrońców Poczty Gdańskiej 6/3 – w piśmie z dnia 24 października 2007r., do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDGP.1 i KDGP.2, przeznaczonych pod publiczną ulicę główną ruchu przyspieszonego, a także do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.3, przeznaczonego pod usługi z infrastrukturą techniczną.**

Pan Ryszard FURTAK zakwestionował przebieg planowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego (stanowiącej odcinek tzw. „Drogi Północnej"), zaprojektowanej m.in. na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDGP.1 i KDGP.2 – jej parametry ustalone w projekcie planu, związane z nią rozwiązania inżynieryjne, a także sens istnienia tej drogi w ogóle. Pan Ryszard FRUTAK zakwestionował również włączenie ulicy Borowej do planowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego.

Pan Ryszard FURTAK zwrócił uwagę, że ustalenia planu dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDGP.2 (przeznaczonego pod publiczną ulicę główną ruchu przyspieszonego) prowadzą do naruszenia jego prawa własności do posiadanej przezeń nieruchomości (pan Ryszard FURTAK jest właścicielem działki nr 7, obr.213, położonej w większej części na terenie oznaczonym na rysunku projektu planu symbolem KDGP.2), a w szczególności do ograniczenia możliwości zabudowania tej nieruchomości. Pan Ryszard FURTAK powołał się przy tym na warunki zabudowy ustalone dla działki nr 7, obr.213, w decyzji o warunkach zabudowy sygn. AR.I.51.7331/37/05 z dnia 8 września 2006r.

Pan Ryszard FURTAK zakwestionował brak funkcji mieszkaniowej w ustaleniach projektu planu dotyczących terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem U.3, przeznaczonego w projekcie planu pod usługi z infrastrukturą techniczną. Pan Ryszard FURTAK powołał się przy tym na sąsiedztwo istniejącej zabudowy mieszkaniowej, a także na warunki zabudowy ustalone dla działki nr 25, obr.213, położonej m.in. w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem U.3 (decyzja o warunkach zabudowy sygn. AR.I.51.7331/36/05 z dnia 14 lipca 2006r.; uwaga: w tej decyzji ustalono warunki zabudowy na zamierzenie inwestycyjne pod nazwą: magazyn – hurtownia art. przemysłowych, natomiast nie ma w niej mowy o funkcji mieszkaniowej).

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

Uzasadnienie prawne

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

W zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać w szczególności:
- wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,
- wymagania ochrony środowiska,
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
- walory ekonomiczne przestrzeni,
- prawo własności,
- potrzeby interesu publicznego.

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

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

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

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

Uwaga pana Ryszarda FURTAK dotycząca przeznaczenia działki nr 7 oraz fragmentu działki nr 25, obr.213, przy ulicy Borowej w Rzeszowie, pod publiczną ulicę główną ruchu przyspieszonego (na podstawie ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami **KDGP.1** i **KDGP.2**) oraz pod publiczną ulicę dojazdową (na podstawie ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem **KDD.1**), a także przeznaczenia fragmentu działki nr 25, obr.213, pod usługi z infrastrukturą techniczną (na podstawie ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem **U.3**), z pominięciem funkcji mieszkaniowej,

nie zostaje uwzględniona z następujących powodów:

1) Ustalenie w projekcie MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie przeznaczenia terenów, oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: KDGP.1 i KDGP.2, ma na celu zabezpieczenie przestrzeni niezbędnych do realizacji funkcji publicznych związanych z ponadlokalną komunikacją kołową, istotną zarówno dla funkcjonowania głównego układu komunikacyjnego miasta, jak i dla rozwoju gospodarczego Rzeszowa i jego najbliższego otoczenia. Na terenach oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami KDGP.1 i KDGP.2 zaplanowano odcinek tzw. „Drogi Północnej" o długości ok. 390 m. Droga ta, o długości docelowej ok. 17.8 km, omijając od strony północnej istniejące i planowane skupiska zabudowy mieszkaniowej, ma obsługiwać tereny inwestycyjne, tworzone po obu stronach północnej granicy miasta, w tym przede wszystkim tereny Specjalnej Strefy Ekonomicznej Rzeszów-Dworzysko. Nie ma innej możliwości wytyczenia tej drogi bez wyburzeń istniejących budynków mieszkalnych, niż m.in. poprzez teren objęty opracowaniem MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie, w sposób ustalony w projekcie tego planu. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego: uchwalonych (MPZP Nr 28/10/2000 „Staromieście-Wygoda") lub będących w opracowaniu (MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej), za podstawowe parametry tej drogi przyjęto przekrój dwujezdniowy, czteropasowy, a także szerokość w liniach rozgraniczających co najmniej 50 m. W granicach opracowania projektu MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie, w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem KDGP.2, szerokość w liniach rozgraniczających została zwiększona ze względu na konieczność ukształtowania bezkolizyjnego skrzyżowania planowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego z istniejącą linią kolejową. Przyjęto przy tym założenie, że planowana ulica zostanie poprowadzona pod linią kolejową, jak również pod biegnącą równolegle do linii kolejowej ulicą Warszawską, a to ze względu na naturalne obniżenie terenu na wschód od ulicy Warszawskiej, sprzyjające przyjęciu takiego właśnie rozwiązania. Zwiększenie szerokości planowanej ulicy w liniach rozgraniczających wynika z potrzeby uzyskania miejsca na niezbędne budowle ziemne (wykopy), przy zachowaniu niezmiennego przekroju trasy komunikacyjnej, a także wobec konieczności wykonania wewnętrznej drogi serwisowej wzdłuż północnej krawędzi terenu KDGP.2. Natomiast w ustaleniach projektu planu nie przewiduje się włączenia ulicy Borowej (oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem KDD.1) do planowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego (oznaczonej na rysunku symbolem KDGP) – w związku z tym ulica Borowa w docelowym kształcie nie będzie obniżana do poziomu przebiegającej na niższym poziomie planowanej ulicy głównej ruchu przyspieszonego.
2) Przeznaczenie terenów znajdujących się w granicach opracowania projektu MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ" w Rzeszowie pod zabudowę

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com

mieszkaniową jest sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Ponadto przeznaczenie terenu pod nową zabudowę mieszkaniową jest niecelowe ze względu na bliskość istniejących i planowanych tras komunikacyjnych, zarówno drogowych jak i kolejowych, z powodu uciążliwości związanych z ruchem pojazdów po tych trasach. Budowa ekranów akustycznych chroniących tereny zabudowy mieszkaniowej to istotne zwiększenie kosztów realizacji nowych przedsięwzięć komunikacyjnych lub funkcjonowania przedsięwzięć już istniejących. Zresztą ekrany akustyczne chronią wyłącznie przed częścią uciążliwości związanych z użytkowaniem trasy komunikacyjnej. Dlatego też w planowaniu przestrzennym unika się projektowania skupisk mieszkaniowych w pobliżu istniejących lub planowanych tras komunikacyjnych, przeznaczając tereny położone przy tych trasach pod inne funkcje, np. usługi lub produkcję. Również samo przeznaczenie terenu pod usługi lub produkcję nie sprzyja funkcjonowaniu zabudowy mieszkaniowej w obrębie tego samego terenu, a to ze względu na uciążliwości związane z działalnością lub produkcyjną, a także z obsługą komunikacyjną tej działalności. W stosunku do istniejącej zabudowy mieszkaniowej, która znalazła się w obrębie opracowania projektu MPZP Nr 119/27/2005 „Staromieście-Miłocin-Północ” w Rzeszowie, w ustaleniach projektu tego planu przyjęto następującą zasadę: przeznaczając tereny pod usługi, ewentualnie pod usługi lub produkcję, dopuszczono utrzymanie istniejącej na danym terenie funkcji mieszkaniowej, bez możliwości jej zwiększania poprzez tworzenie nowej zabudowy mieszkaniowej lub rozbudowę istniejącej zabudowy mieszkaniowej.

PDF created with pdfFactory trial version www.pdffactory.com