

Zarządzenie Nr VIII/558/2019
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 5 grudnia 2019 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013
„Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A.

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz 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 2018 r., poz. 2081 z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:

§ 1. Nie uwzględnia się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, dotyczących
przeznaczenia działek nr ewid.: 590/4 i 590/5 obr. 221 pod publiczną drogę dojazdową, wniesionych
pismem z dnia 18 października 2019 r. (data wpływu: 18 października 2019 r.), przez

§ 2. Nie uwzględnia się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, dotyczących
przeznaczenia działek nr ewid.: 605/1 i 605/2 obr. 221 pod publicznie dostępne samorządowe parki,
wniesionych pismem z dnia 12 listopada 2019 r. (data wpływu: 18 listopada 2019 r.), przez

z siedzibą:

§ 3. Nie uwzględnia się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, dotyczących zasad
zabudowy i zagospodarowania działek nr ewid.: 588/8, 588/7, 588/5, 589/4, 589/3, 589/1 obr. 221,
przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i drogę publiczną dojazdową,
wniesionych pismem z dnia 18 listopada 2019 r. (data wpływu: 19 listopada 2019 r.), przez

§ 4. Nie uwzględnia się uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, dotyczących zasad
zabudowy i zagospodarowania działki nr ewid. 581/8 obr. 221, przeznaczonej pod zabudowę
mieszkaniową wielorodzinną i drogę publiczną lokalną, wniesionych pismem z dnia 19 listopada
2019 r. (data wpływu: 19 listopada 2019 r.), przez

§ 5. Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag, wraz z uzasadnieniem, zawiera załącznik do
niniejszego zarządzenia.

§ 6. Uwagi nieuwzględnione zostaną przekazane do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 7. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA

35-010 Rzeszów, ul. Ks. Jałowego 23A
tel. 17 748 49 00 fax. 17 748 49 02

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

Barbara Pujdak

POD WZGLĘDEM FORMALNOŚCI
BEZ ZASTRZEŻENIA
Rzeszów, dnia 9.12.2019
RADCA PRAWNY
Krzysztof Chojas

PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA

dr h. c. Józef Ferenc

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Ustrobiński

Z A Ł A C Z N I K do Zarządzenia Nr VIII/558/2019
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 5 grudnia 2019 r.
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013
„Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A.

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG
WRAZ Z UZASADNIENIEM.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXIII/1147/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 listopada 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne, opracowaniem objęto obszar, o powierzchni około 22,98 ha (część A), tzn. mniejszy o około 18,02 ha od obszaru, objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Przesłanką podjęcia uchwały Nr LXIII/1147/2013 Rady Miasta Rzeszowa, w sprawie przystąpienia do ww. planu był zamiar ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania.

Na przedmiotowym obszarze nie obowiązywał dotychczas żaden plan miejscowy.

Głównym celem opracowania planu było zapewnienie warunków prawnych i przestrzennych dla realizacji: zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach dotąd niezagospodarowanych, układu komunikacyjnego niezbędnego dla zapewnienia dostępności obszaru, terenów zieleni ogólnodostępnej.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania, uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w części przyjętej uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. oraz w części przyjętej uchwałą Nr XVI/161/2000 Rady Gminy Krasne z dnia 28 kwietnia 2000 r., z późn. zm. W Studium, w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na obszarze objętym planem, przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną z funkcją alternatywną lub uzupełniającą w postaci usług, zieleni urządzonej z parkingami jako funkcją uzupełniającą.

Procedura trybu formalno-prawnego została prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 22 stycznia 2014 r., ogłosił o podjęciu przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały Nr LXIII/1147/2013 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie, w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „NOWINY” oraz poprzez obwieszczenie na tablicach

ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin (do dnia 20 lutego 2014 r.) i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie wpłynęły 4 wnioski, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, złożone przez osoby fizyczne. Wszystkie wnioski złożone w terminie zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Dwa wnioski, na etapie przedprojektowym, rozpatrzone pozytywnie, jako zgodne z intencją wyrażoną w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu. Pozostałe dwa zostały odrzucone.

Wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

W trakcie prac nad projektem planu, podjęto decyzję o wyłączeniu z opracowania terenu, o powierzchni około 18,02 ha, który jest zainwestowany w sposób, który uniemożliwia lokalizację publicznego układu komunikacyjnego.

W związku z powyższym procedowany jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Ślęcina – Zachód” na osiedlu Ślęcina w Rzeszowie – w części A.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były o postępach w opracowaniu projektu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Ślęcina – Zachód” na osiedlu Ślęcina w Rzeszowie – w części A, został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu planu.

Projekt planu był przedstawiony na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 23 maja 2019 r. Komisja zaopiniowała pozytywnie projekt i zarekomendowała wprowadzenie następujących korekt do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Ślęcina – Zachód” na osiedlu Ślęcina w Rzeszowie – w części A:

- zamiana publicznie dostępnych samorządowych placów na drogi wewnętrzne,
- wykreślenie pkt 8 w § 7 ust. 2, ze względu na ustalenia w § 7 ust. 2 pkt 7 lit.c,
- zamiana sformułowania: „o nie więcej niż jednej kondygnacji nadziemnej” na: „o jednej kondygnacji nadziemnej”.

W czerwcu i lipcu 2018 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przeszedł procedurę opiniowania i uzgadniania. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez organy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 11 września 2019 r., w miejscowej prasie – Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. Określono zasady składania uwag. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 19 września 2019 r. do dnia 25 października 2019 r. W dniu 17 października 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag upłynął w dniu 19 listopada 2019 r.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do 19 listopada 2019 r. wpłynęły uwagi, złożone przez: osoby fizyczne, firmy i stowarzyszenie.

UZASADNIENIE PRAWNE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG:

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 współżycia społecznego.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

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. 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 2018 r., poz. 1945).

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta miasta.

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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 oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

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.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,

- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

UZASADNIENIE FAKTYCZNE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG:

1. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, wniesione pismem z dnia 18 października 2019 r. (data wpływu: 18 października 2019 r.), przez

i sprzeciwiają się przeznaczeniu w planie działek nr ewid.: 590/4 i 590/5 obr. 221, będących ich własnością, pod publiczną drogę dojazdową, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD.6. Zwracają uwagę na utratę wartości działek nr ewid.: 590/4 i 590/5, brak możliwości ich sprzedaży lub zagospodarowania. Podkreślają, że rozwiązania przyjęte w planie nie były z nimi konsultowane.

Sposób rozpatrzenia: uwagi nieuwzględnione.

Jednym z głównych celów sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, było stworzenie warunków prawnych i przestrzennych dla realizacji układu komunikacyjnego niezbędnego dla zapewnienia dostępności obszaru.

Jedynym ciągiem komunikacyjnym, który zapewnia połączenie ulicy Wieniawskiego z projektowaną drogą główną położoną po południowej stronie obszaru objętego planem (przewidzianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 240/8/2012 w rejonie ul. Szajerów na osiedlu Słocina w Rzeszowie), jest droga publiczna lokalna, oznaczona w planie symbolem KDL.2. Pozostałe drogi o przebiegu równoległym do drogi KDL.2 (w tym droga KDL.1) nie mają tak dużego znaczenia ponieważ nie przewiduje się ich włączenia do projektowanej drogi głównej.

Do drogi publicznej lokalnej KDL.2 będzie kierowany ruch:

- z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, znajdujących się po południowo-zachodniej stronie obszaru objętego planem, poprzez drogi publiczne dojazdowe: KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.6 i KDD.7,
- z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdujących się po północno-wschodniej stronie obszaru objętego planem, obecnie obsługiwanych komunikacyjnie wąskimi ciągami pieszo-jezdnymi, poprzez drogi publiczne dojazdowe: KDD.5 i KDD.8.

Nie ma możliwości prawidłowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej osiedla, bez wyznaczenia dróg prostopadłych do drogi publicznej lokalnej KDL.2. W przeciwnym wypadku cały ruch z terenów zabudowy wielorodzinnej byłby kierowany drogą dojazdową KDD.1 w stronę ulicy Wieniawskiego, powodując „korki”, podczas gdy droga publiczna główna, przewidziana w mpzp nr 240/8/2012 pozostałaby niewykorzystana.

Drogi klasy dojazdowej KDD.3, KDD.4 i KDD.7 są rozmieszczone są w jednakowych odległościach od siebie (około 220 m między osiami dróg). Droga dojazdowa KDD.2 stanowi kontynuację drogi KDD.3 natomiast droga dojazdowa KDD.6 stanowi kontynuację drogi KDD.7 i KDD.8.

Przesunięcie drogi KDD.6, zgodnie z uwagami wniesionymi przez i tzn. poza obręb działek będących ich własnością, spowodowałoby konieczność przesunięcia także dróg dojazdowych KDD.7 i KDD.8, co miałyby negatywne konsekwencje dla wielu innych nieruchomości.

Przesunięcie drogi KDD.6 byłoby sprzeczne z wydanymi i prawomocnymi decyzjami o warunkach zabudowy znak: AR.6730.65.32.2019.AG65 oraz AR.6730.65.33.2019.AG65 z dnia 29 lipca 2019 r., które dotyczą działek nr ewid.: 588/2 i 589 obr. 221, na mocy których wyłączono z trwałego zagospodarowania pas terenu pod planowany przebieg drogi publicznej klasy dojazdowej (droga oznaczona symbolem KDD.6 w projekcie mpzp nr 256/8/2013 „Ślęcina – Zachód”).

Działki nr ewid. 590/4 i 590/5 są w chwili obecnej w przeważającej części gruntami rolnymi. Nie zostały też dla nich wydane decyzje o warunkach zabudowy. Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Ślęcina – Zachód” na osiedlu Ślęcina w Rzeszowie nie zostały złożone wnioski, dotyczące przedmiotowych działek.

Kwestie związane z utratą wartości działek, w związku z uchwaleniem planu regulują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 36 i art. 37. Określają one prawa właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, z której korzystanie w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe w związku z uchwaleniem planu, do odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja ww. roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania nieruchomości zamiennej.

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem, polegający przede wszystkim na: możliwości składania wniosków do planu po ogłoszeniu w prasie o podjęciu przez radę gminy uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, składania uwag do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, uczestniczeniu w dyskusji publicznej. Procedura nie przewiduje możliwości indywidualnych konsultacji ani zawiadamiania zainteresowanych stron o przewidywanych ustaleniach planu.

2. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Ślęcina – Zachód” na osiedlu Ślęcina w Rzeszowie – w części A, wniesione pismem z dnia 12 listopada 2019 r. (data wpływu: 18 listopada 2019 r.), przez

Rzeszowa. wraz ze 164 podpisami działkowców i mieszkańców

stowarzyszenie ogrodowe w sprzeciwia się przeznaczeniu w planie działki nr ewid. 605/1 i części działki nr ewid. 605/2 obr. 221 pod publicznie dostępne samorządowe parki (oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP.1, ZP.2, ZP.3 i ZP.4) oraz drogi publiczne dojazdowe (oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD.3, KDD.5 i KDD.7). PZD zwraca uwagę na aspekty społeczne likwidacji ogródków i koszty, jakie miasto będzie musiało ponieść w związku z odtworzeniem ogrodu działkowego w innej lokalizacji i wypłaceniem odszkodowań.
Sposób rozpatrzenia: uwagi nieuwzględnione.

zajmują wąski, ogrodzony pas gruntu (o szerokości od około 40 m do około 50 m i długości około 1300 m), położony

między terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej a terenami zabudowy jednorodzinnej i stanowią przestrzenną barierę utrudniającą skomunikowanie Słociny Zachodniej.

Jednym z głównych celów sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, było stworzenie warunków prawnych i przestrzennych dla realizacji układu komunikacyjnego niezbędnego dla zapewnienia dostępności obszaru.

Jedynym ciągiem komunikacyjnym, który zapewnia połączenie ulicy Wieniawskiego z projektowaną drogą główną położoną po południowej stronie obszaru objętego planem (przewidzianą w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 240/8/2012 w rejonie ul. Szajarów na osiedlu Słocina w Rzeszowie), jest droga publiczna lokalna, oznaczona w planie symbolem KDL.2. Pozostałe drogi o przebiegu równoległym do drogi KDL.2 (w tym droga KDL.1) nie mają tak dużego znaczenia ponieważ nie przewiduje się ich włączenia do projektowanej drogi głównej.

Do drogi publicznej lokalnej KDL.2 będzie kierowany ruch:

- z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, znajdujących się po południowo-zachodniej stronie obszaru objętego planem, poprzez drogi publiczne dojazdowe: KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.6 i KDD.7,
 - z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, znajdujących się po północno-wschodniej stronie obszaru objętego planem, obecnie obsługiwanych komunikacyjnie wąskimi ciągami pieszo-jezdnymi, poprzez drogi publiczne dojazdowe: KDD.5 i KDD.8.
- Rezygnacja z realizacji dróg KDD.3, KDD.4 i KDD.7, zgodnie z uwagami wniesionymi przez

spowodowałyby, że cały ruch z terenów zabudowy wielorodzinnej byłby kierowany drogą dojazdową KDD.1 w stronę ulicy Wieniawskiego, powodując „korki”, podczas gdy droga publiczna główna, przewidziana w mpzp nr 240/8/2012 pozostałaby niewykorzystana.

Nie ma możliwości prawidłowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej osiedla, bez wyznaczenia dróg prostopadłych do drogi publicznej lokalnej KDL.2, które z konieczności muszą przecinać ponadkilometrowy pas obecnych ogródków działkowych.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) określa zależność między studium gminy a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast art. 20 ust. 1 ustawy mówi, że plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa: w części przyjętej uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. oraz w części przyjętej uchwałą Nr XVI/161/2000 Rady Gminy Krasne z dnia 28 kwietnia 2000 r., z późn. zm.

Tereny oznaczone symbolami: ZP.1, ZP.2, ZP.3, ZP.4 w mpzp nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód”, położone są w Studium w obszarze zieleni urządzonej, uzupełniająco parkingów ZP-KS^{XVI}₀₁, dla którego ustalono następujące funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego:

- funkcja dominująca: zieleńurzadzona o funkcji parkowo-rekreacyjnej,
- funkcja uzupełniająca: parkingi,
- funkcje dopuszczone:
 - ulice publiczne klasy lokalnej i dojazdowej, ulice wewnętrzne, ścieżki (drogi) rowerowe, ciągi pieszo-jezdne i piesze,

- urządzenia melioracji wodnych, cieki wodne, oczka wodne,
- obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Ustalenie w planie przeznaczenia działki nr ewid. 605/1 i części działki nr ewid. 605/2 obr. 221 pod ogrody działkowe, zgodnie z uwagami złożonymi przez PZD, byłoby sprzeczne z zapisami Studium a tym samym stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i podstawę do uchylenia przez wojewodę uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego w całości lub części.

W polskim prawie interesy działkowe są bardzo silnie chronione przez przepisy ustawy z dnia 13 grudnia 2013 r. o rodzinnych ogrodach działkowych. W przypadku likwidacji ROD lub jego części na cel publiczny, podmiot likwidujący zobowiązany jest m.in. do odtworzenia ROD i wypłaty odszkodowań. Wydatki z tym związane zostaną ujęte w prognozie skutków finansowych sporządzenia planu.

3. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, wniesione pismem z dnia 18 listopada 2019 r. (data wpływu: 19 listopada 2019 r.), przez

prowadzący działalność pod nazwą _____ zgłosił uwagi dotyczące działek nr ewid.: 588/8, 588/7, 588/5, 589/4, 589/3, 589/1 obr. 221, proponując zmianę ustaleń planu dla terenów oznaczonych symbolem MW.1 i MW.2, zawartych w §12 projektu uchwały w zakresie:

- usytuowania nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości 5 m od projektowanych dróg publicznych (§12 ust.2 pkt 1),
- zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy do 2,0 (§12 ust.2 pkt 3),
- zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 25 m (§12 ust.2 pkt 4),
- zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 25% (§12 ust.2, pkt 5),
- zwiększenie maksymalnej ilości kondygnacji do ośmiu (§12 ust.2, pkt 6),
- zmniejszenie ilości miejsc do parkowania do 1,2 miejsca na każdy lokal mieszkalny (§12 ust. 4, pkt 4).

Za wprowadzeniem ww. zmian przemawiają, zdaniem Wnoszącego uwagi, realizowana w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, inwestycja mieszkaniowa na działce nr ewid. 2293/5 (budynki ośmio i sześciokondygnacyjne).

Sposób rozpatrzenia: uwagi nieuwzględnione.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) określa zależność między studium gminy a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast art. 20 ust. 1 ustawy mówi, że plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa: w części przyjętej uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. oraz w części przyjętej uchwałą Nr XVI/161/2000 Rady Gminy Krasne z dnia 28 kwietnia 2000 r., z późn. zm.

Tereny oznaczone symbolami: MW.1 i MW.2 w mpzp nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, położone są w Studium w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW^{XVI}₀₁, dla którego ustalono następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,6,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m.

Ustalenie w planie: maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 2,0, maksymalnej wysokości zabudowy – 25 m i zmniejszenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 25%, zgodnie z uwagami złożonymi przez _____, byłoby sprzeczne z zapisami Studium a tym samym stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i podstawę do uchylenia przez wojewodę uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego w całości lub części.

Zaproponowana przez Wnoszącego uwagi, maksymalna ilość kondygnacji (osiem) nie jest kompatybilna z ustaloną w Studium wysokością zabudowy, określoną jako „nie większa niż 12 m”.

Odnosząc się do argumentów podnoszonych przez _____ należy wyjaśnić, że w obowiązującym systemie prawnym, decyzja o warunkach zabudowy nie musi respektować zapisów studium, natomiast plan miejscowy nie może naruszać jego ustaleń. W związku z powyższym, przed uchwaleniem planu możliwa była realizacja budynków: sześć i ośmiokondygnacyjnego na działce nr ewid. 2293/5, w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy.

Pozostałe uwagi _____ dotyczą zmniejszenia ilości wymaganych miejsc postojowych i przesunięcia nieprzekraczalnej linii zabudowy w kierunku drogi.

Ilość miejsc parkingowych ustalona w planie (nie mniejsza niż 1,5 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny) jest adekwatna do zapotrzebowania na tę funkcję dla zabudowy wielorodzinnej i mieści się w granicach określonych w studium (od 1,0 do 1,6 miejsca postojowego na mieszkanie, dla terenów poza śródmieściem). Od czasu uchwalenia Studium minęło prawie 20 lat i liczba samochodów posiadanych przez mieszkańców Rzeszowa znacznie się zwiększyła. Coraz częściej na jedno mieszkanie przypadają dwa samochody, w związku z tym zasadne jest ustalenie wskaźnika miejsc postojowych zbliżonego do górnej granicy określonej w Studium.

Nieprzekraczalna linia zabudowy dla terenów oznaczonych w planie symbolami: MW.1 i MW.2 została wyznaczona w planie w oparciu o przepisy ustawy o drogach publicznych i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art. 35 ust. 2 ustawy o drogach publicznych nakazuje przeznaczanie w planach zagospodarowania przestrzennego pod przyszłą budowę dróg pasa terenu o szerokości uwzględniającej ochronę użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem. Art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazuje uwzględnić w planowaniu przestrzennym m.in. wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia. Ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenów MW.1 i MW.2 w odległości 10 m od linii rozgraniczającej pozwoli na spełnienie wyżej wymienionych przepisów. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, pas terenu między linią rozgraniczającą a nieprzekraczalną linią zabudowy można wykorzystać na lokalizację miejsc do parkowania lub zieleni urządzonej.

4. Uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, wniesione pismem z dnia 19 listopada 2019 r. (data wpływu: 19 listopada 2019 r.), przez _____ z siedzibą:

działając w imieniu _____ . zgłosił uwagi dotyczące działki nr ewid. 581/8 obr. 221, proponując zmianę ustaleń planu dla terenów oznaczonych symbolem MW.1 i MW.2, zawartych w §12 projektu uchwały w zakresie:

- zwiększenia maksymalnej intensywności zabudowy do 1,2 (§12 ust.2 pkt 3),
- zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 20 m (§12 ust.2 pkt 4),

- zwiększenie maksymalnej ilości kondygnacji do siedmiu (§12 ust.2, pkt 6).

Sposób rozpatrzenia: uwagi nieuwzględnione.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) określa zależność między studium gminy a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast art. 20 ust. 1 ustawy mówi, że plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa: w części przyjętej uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. oraz w części przyjętej uchwałą Nr XVI/161/2000 Rady Gminy Krasne z dnia 28 kwietnia 2000 r., z późn. zm.

Tereny oznaczone symbolami: MW.1 i MW.2 w mpzp nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A, położone są w Studium w obszarze zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW^{XVI}₀₁, dla którego ustalono następujące parametry i wskaźniki urbanistyczne:

- intensywność zabudowy działki budowlanej – nie większa niż 0,6,
- powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m.

Ustalenie w planie: maksymalnej intensywności zabudowy na poziomie 1,2, maksymalnej wysokości zabudowy – 20 m, zgodnie z uwagami złożonymi przez

, byłoby sprzeczne z zapisami Studium a tym samym stanowiłoby naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego i podstawę do uchylenia przez wojewodę uchwały rady gminy w sprawie uchwalenia planu miejscowego w całości lub części.

Zaproponowana przez Wnoszącego uwagi, maksymalna ilość kondygnacji (siedem) nie jest kompatybilna z ustaloną w Studium wysokością zabudowy, określoną jako „nie większa niż 12 m”.

Odnosząc się do uzasadnienia uwag należy wyjaśnić, że w obowiązującym systemie prawnym, decyzja o warunkach zabudowy nie musi respektować zapisów studium, natomiast plan miejscowy nie może naruszać jego ustaleń. W związku z powyższym, przed uchwaleniem planu możliwa była realizacja budynków wyższych niż trzykondygnacyjne, na działce położonej przy ul. Wieniawskiego, w pobliżu obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 256/8/2013 „Słocina – Zachód” na osiedlu Słocina w Rzeszowie – w części A.

**BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA**

35-010 Rzeszów, ul. Ks. Jałowego 23A
tel. 17 748 49 00 fax. 17 748 49 02

DYREKTOR

Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

Barbara Pujdak

POD WZGLĘDEM FORMALNO-PRAWNYM
BEZ ZASTRZEŻEN

Rzeszów, dnia 9.12.2013

RADCA PRAWNY
Krzysztof Kozłowski