**UCHWAŁA NR XVII/357/2011**
**RADY MIASTA RZESZOWA**
**z dnia 27 września 2011 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 208/20/2010**
**Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009**
**„Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

**Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje:**

**§ 1**

Uchwala się zmianę Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, uchwalonego uchwałą Nr LXXIII/1245/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 marca 2010 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 31, poz. 698 z dnia 27 kwietnia 2010 r., zwaną dalej zmianą planu.

**§ 2**

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunek zmiany planu, wykonany na kopii rysunku planu Nr 175/2/2009, w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały;
2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu.

**§ 3**

Granica zmiany planu pokrywa się z granicą planu Nr 175/2/2009.

**§ 4**

W uchwale, o której mowa w § 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:
„1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC, o powierzchni około 5,30 ha, pod zabudowę usługową z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$;
2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, w tym 1U i 2U, o łącznej powierzchni około 0,54 ha, pod zabudowę usługową;";

2) w § 5 pkt 3 lit. d otrzymuje brzmienie:
„d) dopuszcza się lokalizację zbiorników retencyjnych wody (szczytowych ilości wód opadowych), które należy lokalizować na terenie U/UC;";

3) w § 8 dotychczasową treść oznacza się jako ust. 1 i dodaje się ust. 2 w brzmieniu:
„2. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości , w związku z uchwaleniem zmiany Nr 208/20/2010 planu, w wysokości 30%.";

4) w § 9:
a) w ust. 1:
- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„ 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/UC, o powierzchni około 5,30 ha, przeznacza się pod usługi, w tym handlu;",

- w pkt 3 lit. b otrzymuje brzmienie:

„b) przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.",

b) w ust. 2:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) w granicach terenu U/UC wydziela się liniami podziału wewnętrznego:
   a) tereny [KS], na których należy lokalizować miejsca postojowe dla obsługi zabudowy usługowej, z zastrzeżeniem pkt 4, § 4 ust. 1 oraz § 5 pkt 3 lit.d, przy czym:
      - należy zagospodarować tereny pod zieleń wysoką – w ilości co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych w poziomie terenu,
      - do czasu użytkowania istniejącej na terenie objętym planem zabudowy mieszkaniowej nakazuje się zlokalizowanie, w granicach terenów [KS], zieleni o charakterze izolacyjnym, w pasie o szerokości nie mniejszej niż 16,0 m, wokół działek zabudowy mieszkaniowej,
   b) teren [U/UC/ZP], który może zostać zagospodarowany jako teren usługowy lub jako ogólnodostępny teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem lokalizacji: zbiornika retencyjnego wody, boisk sportowych, kortów tenisowych, placów zabaw dla dzieci, małej architektury, ścieżek pieszych i rowerowych,
   c) tereny [KDX], na których należy lokalizować ciągi pieszo-jezdne, o szerokości nie mniejszej niż 7,0 m, zapewniające powiązanie komunikacyjne pomiędzy poszczególnymi działkami zabudowy usługowej w granicach terenu U/UC;";

- w pkt 2 lit. b i c otrzymują brzmienie:

„b) w przypadku przesunięcia ciągu [1KDX] należy odpowiednio zmniejszyć lub zwiększyć długość ciągu [2KDX],

c) linię rozgraniczającą teren [U/UC/ZP] od strony wschodniej o nie więcej niż 40,0 m w kierunku wschodnim,",

c) w ust. 3 pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) oś dłuższą budynków lokalizowanych po zachodniej stronie terenu [U/UC/ZP] należy sytuować w układzie równoległym do ulicy Lwowskiej lub do południowej granicy planu; " ,

d) w ust. 4:

- pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) dopuszcza się podział terenu na nie więcej niż pięć działek budowlanych, w tym nie więcej niż dwie działki po zachodniej stronie ciągu pieszo-jezdnego [2KDX];"

- pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) szerokość działki nie mniejsza niż 30,0 m.",

e) skreśla się ust. 6;

5) w § 10:

a) w ust. 1:

- pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, o powierzchni około 0,40 ha, przeznacza się pod usługi, w tym handlu;

2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;",

- dodaje się pkt 3 i 4 w brzmieniu:

„3) dopuszcza się funkcję mieszkaniową, zlokalizowaną w jednym budynku usługowo-mieszkalnym, w jednym lokalu, o powierzchni użytkowej nie większej niż 100 $m^2$ (oprócz istniejącego budynku z funkcją mieszkaniową);

4) w budynku usługowo-mieszkalnym należy zastosować rozwiązania techniczne, które wpłyną na poprawę warunków akustycznych w lokalu mieszkalnym (nie zostanie przekroczony poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych).",

b) w ust. 2 pkt 3 i 4 otrzymują brzmienie:

„3) budynki i inne obiekty kubaturowe należy lokalizować z uwzględnieniem wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4) zakazuje się lokalizowania więcej niż dwóch budynków z funkcją usługową;",

c) w ust. 5 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
„1) dostępność komunikacyjna terenu z ul. Lwowskiej lub z dróg lokalnych graniczących z planem poprzez ciągi pieszo-jezdne lub drogi wewnętrzne na terenie U/UC;";

6) w § 11 w ust. 1 pkt 2 otrzymuje brzmienie:
„2) zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.".

**§ 5**

W załączniku nr 1 do uchwały, o której mowa w § 1, wprowadza się zmiany, zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 6**

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

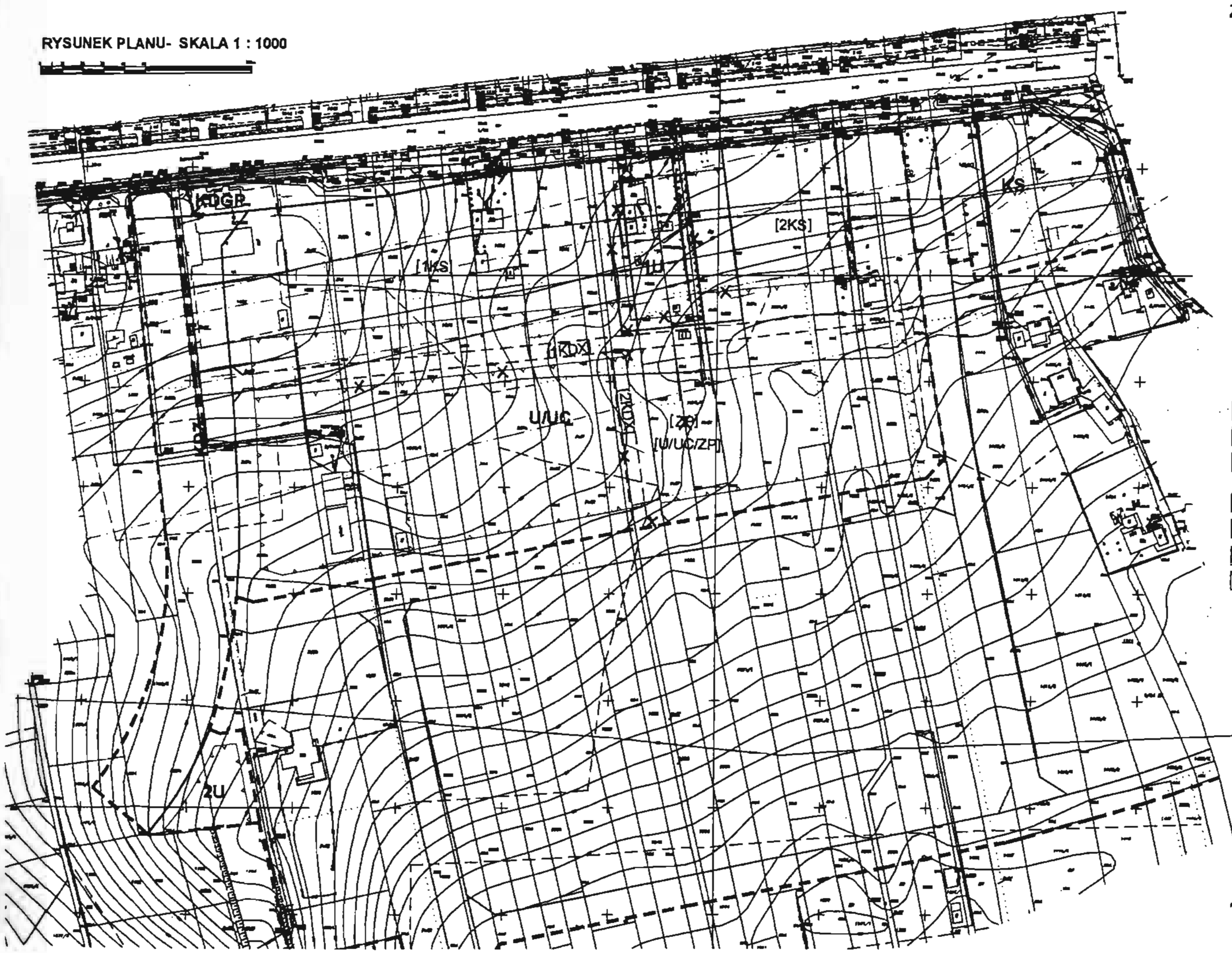
**§ 7**

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

*Przewodniczący*
*Rady Miasta Rzeszowa*
*Andrzej Dec*

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 175/2/2009 "WILKOWYJA - KAMIONKA" PRZY ULICY LWOWSKIEJ W RZESZOWIE

RYSUNEK PLANU- SKALA 1 : 1000




ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY
NR LXXIII / 1245/ 2010
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 30 MARCA 2010 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- U/UC — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m2
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KS — TEREN KOMUNIKACJI - PARKINGI
- KDGP — TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ RUCHU PRZYSPIESZONEGO
- KDZ — TEREN DROGI PUBLICZNEJ ZBIORCZEJ
- [KDX] — CIĄG PIESZO-JEZDNY
- [KS] — PARKINGI
- [ZP] — ZIELEŃ URZĄDZONA

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- STREFY KONTROLOWANE OD GAZOCIĄGÓW WYSOKOPRĘŻNYCH, KTÓRE MOGĄ ZOSTAĆ ZMNIEJSZONE PO PRZEBUDOWIE TYCH GAZOCIĄGÓW
- TERENY PRZEZNACZONE POD DROGI PUBLICZNE W OBOWIĄZUJĄCYM PLANIE MIEJSCOWYM

## ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XVII/ 357/ 2011 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 27 września 2011 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY NR 208/20/2010
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NR 175/2/2009 "WILKOWYJA - KAMIONKA"
PRZY ULICY LWOWSKIEJ W RZESZOWIE

*WYKONANY NA KOPII ZAŁĄCZNIKA NR 1 (RYSUNKU PLANU) DO UCHWAŁY NR LXXIII/ 1245/ 2010 Z DNIA 30 MARCA 2010 R.*

## RYSUNEK ZMIANY PLANU
skala 1: 1000

OZNACZENIA ZMIANY PLANU:

- GRANICA ZMIANY NR 208/20/2010
- [U/UC/ZP] — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, Z DOPUSZCZENIEM OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m² Z MOŻLIWOŚCIĄ ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEŃ URZĄDZONĄ O CHARAKTERZE OGÓLNODOSTĘPNYM

LINIE I SYMBOLE NIEOBOWIĄZUJĄCE

- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY (ZLIKWIDOWANA)
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA (ZLIKWIDOWANA)
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO (ZLIKWIDOWANA)
- SYMBOL TERENU (ZLIKWIDOWANY)

**UZASADNIENIE**

**do uchwały Nr XVII/357/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie**

Do opracowania **zmiany Nr 208/20/2010** Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie przystąpiono na podstawie uchwały Nr LXXX/1407/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2010 r., w związku z wprowadzeniem w życie przepisów ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675. ). Ustawa ta wprowadziła obowiązek dostosowania treści obowiązujących planów miejscowych do jej wymagań, dotyczących możliwości lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. W trakcie sporządzania projektu wystąpiła również potrzeba korekty ustaleń w wyniku uwzględnienia innych uwarunkowań mających wpływ na sposób zagospodarowania terenów, w tym aktualnego stanu własności gruntów.

Zmianą planu objęto cały obszar MPZP Nr 175/2/2009 o pow. 7,60 ha, w którym przeznaczono tereny pod: zabudowę usługową, w tym handlu, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 $m^2$ (teren U/UC), zabudowę usługową (tereny 1U i 2U); parking (KS) i drogi publiczne.

W zmianie Nr 208/20/2010 miejscowego planu Nr 175/2/2009 utrzymano przeznaczenie terenów korygując niektóre ustalenia dotyczące zasad ich zagospodarowania, w szczególności:

- utrzymano zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać no środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,
- skorygowano granice pomiędzy poszczególnymi terenami usługowymi w dostosowaniu do stanu własności gruntów,
- wprowadzono zmiany w zasadach zagospodarowania terenu usługowego U/UC, m. in. w zakresie: przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy w zachodniej części terenu, ustalonych zasad podziału na działki budowlane, warunków zabudowy terenu w części oznaczonej symbolem [ZP] – obecnie [UC/U/ZP],
- wprowadzono zmiany w zasadach zagospodarowania terenu usługowego 1U, m. in. w zakresie: dopuszczenia funkcji mieszkaniowej, zasady obsługi komunikacyjnej terenu, przebiegu linii zabudowy w dostosowaniu do nowych granic tego terenu.

Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.(w tym zmianą Nr 23/4/2008 Studium w rejonie ul. Lwowskiej uchwaloną uchwałą Nr LXXI/1205/2010 z dnia 23 lutego 2010r.). Studium wskazuje na tym terenie lokalizację usług komercyjnych, z dopuszczeniem usług publicznych i działalności gospodarczej pozarolniczej, z uzupełniającymi lub alternatywnymi funkcjami: usług komunikacji, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług handlu z obiektami o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ . Dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-usługową, która może być lokalizowana w oparciu o istniejącą zabudowę mieszkaniową , jako jej uzupełnienie, bez możliwości jej rozszerzania o nowe tereny poza ograniczające je istniejące lub wyznaczone w obowiązujących planach drogi publiczne.

Przyjęte w projekcie zmiany planu ustalenia, uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Projekt zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W trakcie sporządzania projektu zmiany planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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. Nr 199, poz. 1227 z późn. zm.)

Projekt zmiany planu został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z ww. przepisów.

**Sposób przeprowadzenia procedury i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Informacje dotyczące udziału społeczeństwa w procedurze sporządzania zmiany planu.**

Dnia 15 września 2010 r. Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej Gazeta Codzienna „Nowiny", przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin i zasady składania wniosków do projektu zmiany planu (termin składania wniosków wyznaczono do dnia 7 października 2010 r.). Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w wyznaczonym terminie nie złożono wniosków. Wszystkie wnioski od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu zmiany planu.

Została sporządzona prognoza oddziaływania ustaleń zmiany planu na środowisko. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono, m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu planu oraz uzgodniony zakres prognozy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie.

Wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu do właściwych instytucji i organów, w tym do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami organy.

Projekt zmiany planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 19 stycznia do 9 lutego 2011 r. (I wyłożenie) Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu i prognozy, ukazało się w dniu 11 stycznia 2011 r. w Gazecie Codziennej „Nowiny", na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 23 lutego 2011 r. W dniu 28 stycznia 2011 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Do projektu zmiany planu, w terminie wyznaczonym do składania uwag -

do dnia 23 lutego 2011 r. - wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr VI/91/2011 z dnia 16 marca 2011 r. w następujący sposób:

- Uwagi, które wnieśli państwo Elżbieta i Mieczysław Mnich:
  - uwzględniono uwagi dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem [2KS] na terenie U/UC w granicach działki nr ewid. 1376 obr. 219,
  - nie uwzględniono uwag dotyczących ustaleń dla terenu oznaczonego symbolem U/UC w granicach działki nr 1376, obr 219,

- Uwagi, które wniósł Pan Janusz Pochwat:
  - nie uwzględniono uwag dotyczących ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem [1KDX] na terenie U/UC, w granicach działki nr ewid. 1358, obr 219,
  - nie uwzględniono uwag dotyczących ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 1U, w granicach działki nr ewid. 1358, obr 219,

- Uwzględniono w części uwagi, które wnieśli:
  - pani Danuta Krata, dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem [ZP] na terenie U/UC, w granicach działki nr ewid. 1359, obr 219 (aktualne oznaczenie terenu [U/UC/ZP] na terenie U/UC),
  - pan Robert Skoczylas, dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem [ZP] na terenie U/UC (aktualnie: [U/UC/ZP] na terenie U/UC ),
  - państwo Katarzyna i Tadeusz Łyszczarz, dotyczące ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami U/UC i 1U.

Szczegółowe uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag zawiera Zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VI/91/2011 z dnia 16 marca 2011 r.

W wyniku uwzględnienia części wniesionych uwag wprowadzono odpowiednie korekty do projektu i w związku z tym, projekt wymagał ponowienia procedury. Skorygowany projekt zmiany planu zaopiniowano i uzgodniono w niezbędnym zakresie.

Następnie projekt zmiany planu powtórnie wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 29 kwietnia do 20 maja 2011 r. (II wyłożenie -w zakresie ustaleń wprowadzonych w wyniku uwzględnienia uwag po I wyłożeniu). Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu i prognozy, ukazało się w dniu 19 kwietnia 2011 r. w Gazecie Codziennej „Nowiny", na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 3 czerwca 2011 r. W dniu 10 maja 2011 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Do projektu zmiany planu, w terminie nie krótszym niż 14 dni, wyznaczonym od dnia zakończenia okresu wyłożenia projektu do publicznego wglądu, tj. do dnia 3 czerwca 2011 r. wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Nr VI/215/2011 z dnia 24 czerwca 2011 r., w następujący sposób:

- Nie uwzględniono uwag, które wnieśli:
  - państwo Elżbieta i Mieczysław Mnich, pan Janusz Pochwat i pani Danuta Krata, dotyczących działek nr 1376, 1358, 1359 w obr 219 w zakresie zasad zagospodarowania terenu 1U, dotyczących lokalizowania budynków z funkcją usługową, budynków pomocniczych i znaków reklamowych oraz szerokości działek budowlanych na terenie U/UC,
  - pan Janusz Pochwat, dotyczących działki nr 1358 w obr 219 w zakresie poszerzenia terenu 1U i ustalonych zasad zagospodarowania terenu 1U w zakresie lokalizowania budynków z funkcją usługową, budynków pomocniczych i znaków reklamowych,

- Commercial Point Sp. z o.o. z/s w Warszawie, dotyczących przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC,
- pan Wiesław Pelc, dotyczących przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC,
- pani Danuta Krata, dotyczących przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC,
- pan Robert Skoczylas, dotyczących działki nr 1372/2, obr 219 w zakresie ustalonej szerokości działek budowlanych na terenie U/UC oraz dopuszczenia funkcji mieszkaniowej i lokalizacji znaków reklamowych,
- państwo Jolanta i Lesław Lorenc, dotyczących przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC,
- państwo Katarzyna i Tadeusz Łyszczarz, dotyczące działek nr 1301/1, 1313, 1316/4, 1328/1, 1332, 1338/4, 1341,1350/4, 1353/6, 1355, 1381/5, 1386, obr 219, dotyczące przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC,
- pan Tomasz Biały, w zakresie terenów oznaczonych symbolami 1U i U/UC dotyczących zasad dostępności komunikacyjnej terenu 1U, wielkości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych na całym terenie U/UC i terenie [U/UC/ZP] oraz udziału przeznaczenia dopuszczonego w przeznaczeniu podstawowym terenu U/UC;

- Uwzględniono uwagi, które wnieśli:
  - państwo Katarzyna i Tadeusz Łyszczarz, dotyczące działek nr 1301/1, 1313, 1316/4, 1328/1, 1332, 1338/4, 1341,1350/4, 1353/6, 1355, 1381/5, 1386, obr 219, w zakresie lokalizacji zbiorników retencyjnych wody na terenach [1KS] i [2KS],
  - pan Robert Skoczylas, w zakresie działki nr 1372/2, obr 219, dotyczące ustalenia minimalnej szerokości działki budowlanej na terenie U/UC;

- Odrzucono uwagi, które wnieśli:
  - Commercial Point Sp. z o.o. z/s w Warszawie, dotyczące terenu oznaczonego symbolem U/UC w zakresie sposobu odprowadzenia wód opadowych oraz zmniejszenia pasa zieleni izolacyjnej od terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - pan Wiesław Pelc, dotyczące terenu oznaczonego symbolem U/UC w zakresie zmniejszenia pasa zieleni izolacyjnej od terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - pani Danuta Krata, dotyczące terenu oznaczonego symbolem U/UC, w zakresie zmniejszenia pasa zieleni izolacyjnej od terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - państwo Jolanta i Lesław Lorenc, w zakresie terenu U/UC dotyczące sposobu odprowadzenia wód opadowych oraz zmniejszenia pasa zieleni izolacyjnej od terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - państwo Katarzyna i Tadeusz Łyszczarz, dotyczące działek nr 1301/1, 1313, 1316/4, 1328/1, 1332, 1338/4, 1341,1350/4, 1353/6, 1355, 1381/5, 1386, obr 219, w zakresie terenu oznaczonego symbolem U/UC, dotyczące zmniejszenia pasa zieleni izolacyjnej od terenów zabudowy mieszkaniowej,
  - pan Tomasz Biały, w zakresie w zakresie przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego [1KDX], zasad dostępności komunikacyjnej terenu U/UC, wskaźnika miejsc postojowych na terenie U/UC, cech obiektów lokalizowanych na terenach 1U i U/UC, nieprzekraczalnej linii zabudowy wyznaczonej na terenie U/UC, zasad podziału terenów na działki, przeznaczenia terenu U/UC, lokalizacji ogrodzeń na terenach objętych planem , pasa zieleni izolacyjnej na terenie U/UC.

Szczegółowe uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag zawiera Zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VI/215/2011 z dnia 24 czerwca 2011 r.

Informacja o podjętych ww. Zarządzeniach Prezydenta Miasta została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Wszystkie wniesione do projektu zmiany planu uwagi, zostały szczegółowo przeanalizowane i uwzględnione w możliwie najszerszym zakresie, o czym świadczą dwa wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

W wyniku uwzględnienia części wniesionych uwag po II wyłożeniu, dokonano stosownych korekt w projekcie, zgodnie z podjętym w tej sprawie Zarządzeniem. Zmiany wprowadzone do projektu zmiany planu w wyniku uwzględnienia uwag nie wymagały ponowienia procedury opracowania zmiany planu.

Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi dotyczące ustaleń projektu zmiany planu, zostają przedstawione Radzie Miasta celem rozpatrzenia.

**Załącznik nr 2**
**do uchwały nr XVII/357/2011**
**Rady Miasta Rzeszowa**
**z dnia 27 września 2011 r.**

# ROZSTRZYGNIĘCIE

## o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie

**Uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr VI/91/2011 z dnia 16 marca 2011 r. dotyczącym I wyłożenia projektu do publicznego wglądu oraz Zarządzeniem Nr VI/215/2011 z dnia 24 czerwca 2011 roku dotyczącym II wyłożenia projektu do publicznego wglądu.**

1. **Nie uwzględnia się uwag,** które wnieśli do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, **Państwo Elżbieta i Mieczysław Mnich**, zam. 35-068 Rzeszów, ul. Morgowa 31 (pismem z dnia 8 lutego 2011 r.), dotyczących ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem [U/UC/ZP] na terenie U/UC, w granicach działki nr ewid. 1376 obr. 219, w zakresie zmiany zasięgu terenu [U/UC/ZP].

2. **Nie uwzględnia się uwag,** które wnieśli do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie **Państwo Elżbieta i Mieczysław Mnich,** zam. ul. Morgowa 31, 35 – 068 Rzeszów, **Pan Janusza Pochwat**, zam. ul. Lwowska 124, 35 – 301 Rzeszów i **Pani Danuta Krata**, zam. ul. Azaliowa 19, 35 – 604 Rzeszów, (pismem z dnia 20 maja 2011 r.), dotyczących ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem 1U, w granicach działek nr 1376, 1358 i 1359, obr. 219, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, dotyczących lokalizowania budynków z funkcją usługową, budynków pomocniczych i znaków reklamowych, szerokości działek budowlanych na terenie U/UC.

3. **Nie uwzględnia się uwag,** które wniosła do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, **Pani Danuta Krata**, zam. 35-604 Rzeszów, ul. Azaliowa 19 (pismem z dnia 17 lutego 2011 r. oraz pismem z dnia 1 czerwca 2011 r.,) dotyczących ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku projektu zmiany planu symbolem [2KDX] na terenie U/UC oraz symbolem [U/UC/ZP] na terenie U/UC, w granicach działki nr ewid. 1359, obr. 219 w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej oraz przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC.

4. **Nie uwzględnia się uwag,** które wniósł do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, **Pan Janusz Pochwat**, zam. 35-301 Rzeszów, ul. Lwowska 124 (pismami: z dnia 13 lutego 2011 r. oraz z dnia 30 maja 2011 r.), dotyczących ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem [1KDX] na terenie U/UC, w granicach działki nr ewid.

1358, obr. 219 oraz dla terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem 1U, w granicach działki nr ewid. 1358, obr. 219 w zakresie poszerzenia terenu 1U i ustalonych zasad jego zagospodarowania, w zakresie lokalizowania budynków, z funkcją usługową, budynków pomocniczych i znaków reklamowych.

5. **Nie uwzględnia się uwag,** które wniósł do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, **Pan Robert Skoczylas**, zam. 35-505 Rzeszów, ul. Krośnieńska 34/6, (pismami z dnia 17 lutego 2011 r. oraz z dnia 2 czerwca 2011 r.), dotyczących ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem U/UC, w tym terenu [U/UC/ZP], w granicach działki nr ewid. 1372/2, obr. 219, w zakresie ustalonej szerokości działek budowlanych, dopuszczenia funkcji mieszkaniowej i lokalizacji znaków reklamowych.

6. **Nie uwzględnia się uwag,** które wnieśli do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, **Państwo Katarzyna i Tadeusz Łyszczarz**, zam. 35-604 Rzeszów, ul. Goździkowa 4/7, (pismami z dnia 18 lutego 2011 r. oraz z dnia 2 czerwca 2011 r.), dotyczących ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku projektu zmiany planu symbolem U/UC w zakresie dopuszczenia lokalizacji obiektów typu hurtowego oraz magazynów wielkopowierzchniowych typu logistycznego oraz przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC.

7. **Nie uwzględnia się uwag,** które wniosła do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, **Commercial Point Sp. z o.o.,** z/s ul. Zielna 37, 00 – 994 Warszawa, (pismem z dnia 31 maja 2011 r.), dotyczących przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC.

8. **Nie uwzględnia się uwag,** które wniósł do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, **Pan Wieslaw Pelc**, zam. ul. Witwickiego 3, 35 – 321 Rzeszów, (pismem z dnia 1 czerwca 2011 r.), dotyczących przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC.

9. **Nie uwzględnia się uwag,** które wnieśli do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, **Państwo Jolanta i Leslaw Lorenc**, zam. ul. Lwowska 120a, 35 – 301 Rzeszów, (pismem z dnia 2 czerwca 2011 r.), dotyczących przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC.

10. **Nie uwzględnia się uwag,** które wniósł do projektu zmiany Nr 208/20/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 175/2/2009 „Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie, **Pan Tomasz Biały**, zam. ul. Kłobucka 8, 02-699 Warszawa, (pismem bez daty), w zakresie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 1U i U/UC, dotyczących zasad dostępności komunikacyjnej terenu 1U, wielkości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych na całym terenie U/UC i terenie [U/UC/ZP], udziału przeznaczenia dopuszczonego w przeznaczeniu podstawowym terenu U/UC.

Uzasadnienie prawne rozstrzygnięcia

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 uchwalenie 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. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003 r., poz. 7171 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.

Ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (art. 4 ust. 1 ustawy).

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 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:

- 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 kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 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,
- 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 uchwala rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko oraz prognozę skutków finansowych.

Projekt zmiany Nr 208/20/2010 został sporządzony na mocy wyżej powołanych przepisów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi regulującymi zagadnienia mające wpływ na zagospodarowanie terenu. Przyjęte w projekcie zmiany planu rozwiązania są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego i polityką przestrzenną miasta określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/ 113/ 2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Projekt w sposób prawidłowy określa przeznaczenie terenów i zasady jego zagospodarowania uwzględniając istniejące uwarunkowania oraz powiązania funkcjonalno – przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Projekt został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uzasadnienie faktyczne rozstrzygnięcia

1. **Uwagi Państwa Elżbiety i Mieczysława Mnichów**, zam. 35-068 Rzeszów, ul. Morgowa 31 (wniesione pismem z dnia 8 lutego 2011 r.), dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem [U/UC/ZP] na terenie U/UC, w granicach działki nr ewid. 1376 obr. 219, w zakresie zmiany zasięgu terenu [U/UC/ZP].

   Działka nr ewid. 1376 obr. 219 położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/UC. Jest to teren przeznaczony pod usługi, w granicach którego, liniami podziału wewnętrznego wydzielono teren [U/UC/ZP]. W pierwszej wersji planu teren ten był oznaczony symbolem [ZP]. Przeznaczony jest pod zabudowę usługową, w tym handlu z dopuszczeniem realizacji obiektów wielko powierzchniowych i zagospodarowania jako ogólnodostępny teren zieleni urządzonej. Zgodnie z ustaleniami planu linia wydzielająca ten teren może zostać przesunięta w kierunku wschodnim do 40 m, a więc może objąć działkę Państwa Mnich. Ustalenia planu dotyczące terenu [U/UC/ZP] nie mają charakteru obligatoryjnego, lecz stanowią dopuszczenie określonego sposobu zagospodarowania, w ramach podstawowego przeznaczenia pod zabudowę usługową. Takie ustalenia planu nie powodują ograniczeń w zagospodarowaniu działki skarżących pod usługi, dają natomiast szersze możliwości jego wykorzystania.

2. **Uwagi Państwa Elżbiety i Mieczysława Mnichów,** zam. ul. Morgowa 31, 35 – 068 Rzeszów, **Pana Janusza Pochwata,** zam. ul. Lwowska 124, 35 – 301 Rzeszów i **Pani Danuty Kraty,** zam. ul. Azaliowa 19, 35 – 604 Rzeszów, (wniesione pismem z dnia 20 maja 2011 r.), dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem 1U, w granicach działek nr 1376, 1358 i 1359, obr. 219, w zakresie zasad zagospodarowania terenu, dotyczących lokalizowania budynków z funkcją usługową, budynków pomocniczych i znaków reklamowych oraz szerokości działek budowlanych na terenie U/UC.

   Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 175/2/2009 w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U nie dopuszcza lokalizowania nowych budynków pomocniczych (gospodarczych) oraz więcej niż dwóch budynków z funkcją usługową. Z uwagi na położenie terenu 1U bezpośrednio przy ul. Lwowskiej, jako ulicy wjazdowej do miasta, w ciągu drogi krajowej, na terenie tym wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych, gdzie nie wpływają one korzystnie na stan ładu przestrzennego. Podobnie liczba możliwych do lokalizacji na tym terenie budynków została ograniczona, aby nie

powodować rozdrobnienia zabudowy. Wszystkie planowane funkcje mają zostać rozmieszczone w jednym lub dwóch budynkach, o stosunkowo dużej kubaturze, a nie w kilku niewielkich obiektach.

Ograniczenie ilości znaków reklamowych dotyczy obiektów wolnostojących i nie wyklucza lokalizacji dodatkowych reklam sytuowanych na budynku. Dowolna ilość obiektów reklamowych, nie związanych z prowadzoną na terenie działalnością (plan zabezpiecza potrzeby w tym zakresie, dopuszczając lokalizację jednego obiektu reklamowego i reklam na budynkach na terenie 1U), miałoby negatywny wpływ na ład przestrzenny. Nie zapewniłoby zachowania właściwych proporcji między poszczególnymi elementami zagospodarowania terenu.

Teren objęty planem i równocześnie zmianą planu jest istotny dla kształtowania wizerunku miasta. Został przeznaczony pod inwestycje, które pozwolą na ukształtowanie zwartego kompleksu usług, w tym o zasięgu ponadlokalnym, co wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, obowiązującego dla tego terenu. Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu sporządza się zgodnie z zapisami studium.

Plan i projekt zmiany planu określają zasady kształtowania działek budowlanych, w tym w wyniku scaleń i podziału nieruchomości.

Ustalenie parametrów działek budowlanych jest istotne z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego terenu objętego planem. Ma zasadnicze znaczenie dla kształtowania zasad jego zagospodarowania i warunków zabudowy.

Wnoszący uwagi podnoszą, że ustalenia planu (§ 9) działają wstecz i określają nowe wielkości działek wydzielonych przed uchwaleniem planu. Działki te są działkami ewidencyjnymi i przed uchwaleniem planu były działkami rolnymi. Plan określił natomiast wielkości działek budowlanych, które mogą składać się z kilku działek ewidencyjnych.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli jest mowa o „działce budowlanej" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego.

Zgodnie z powyższą definicją plan miejscowy określa wielkość działki budowlanej i nie musi być ona tożsama z działką gruntu czyli działką ewidencyjną. Istniejące podziały geodezyjne (na działki gruntu) związane były z dotychczasowym sposobem użytkowania gruntów, który w wyniku uchwalenia planu zmienił się z rolnego na budowlany. Pociągnęło to za sobą konieczność ustalenia parametrów działek budowlanych, które mogą ale nie muszą powstać w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości. W związku z powyższym nie zachodzi tu sytuacja działania prawa wstecz, jak podnoszą składający uwagi.

W planie ustalono szerokość działek w odniesieniu do projektowanego zagospodarowania terenu, które zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa wskazuje na tym terenie zasadność lokalizacji usług o charakterze ponadlokalnym, np. centrum kongresowego lub centrum handlowego. Jest to również miejsce ważne dla kształtowania wizerunku miasta. Teren U/UC został przeznaczony pod inwestycje, które pozwolą na ukształtowanie zwartego kompleksu usług, w tym o zasięgu ponadlokalnym.

3. **Uwagi Pani Danuty Kraty**, zam. 35-604 Rzeszów, ul. Azaliowa 19 (wniesione pismem z dnia 17 lutego 2011 r. oraz pismem z dnia 1 czerwca 2011 r.,) dotyczące ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku projektu zmiany planu symbolem [2KDX] na terenie U/UC oraz symbolem [ZP] na terenie U/UC, w granicach działki nr ewid. 1359, obr. 219 w zakresie dopuszczenia funkcji mieszkaniowej oraz przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC;

Zgodnie z obowiązującym planem Nr 175/2/2009 działka nr ewid. 1359, obr. 219 położona jest w terenie U/UC przeznaczonym pod usługi, z którego wydzielono teren [ZP]. Teren [ZP], w ramach prowadzonej działalności usługowej, należy zagospodarować pod zieleń urządzoną.

W poprzednio obowiązującym planie miejscowym (miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, który stracił ważność z końcem 2003 r.) działka pani Kraty przeznaczona była pod użytkowanie rolnicze. W związku z powyższym teren [ZP], obecnie oznaczony symbolem [U/UC/ZP], nigdy nie był przeznaczony pod funkcję mieszkaniową. Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, z którym plan miejscowy musi być zgodny, teren U/UC przewidziany jest pod usługi komercyjne z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej, która może być lokalizowana w oparciu o istniejącą zabudowę mieszkaniową jako jej uzupełnienie, bez możliwości jej rozszerzania o nowe tereny poza istniejące lub wyznaczone w obowiązujących planach drogi publiczne. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na działce pani Kraty nie stanowiłaby uzupełnienia istniejącej zabudowy lecz jej rozszerzenie na nowe tereny.

Ponadto teren objęty planem i zmianą planu przeznaczony jest pod zabudowę usługową, w tym handlu, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$, z którym koliduje zabudowa mieszkaniowa. Jest to teren ważny dla kształtowania wizerunku miasta, położony bezpośrednio przy drodze krajowej Nr 4, ulicy wylotowej miasta, w eksponowanym miejscu. Został on przeznaczony pod inwestycje, które pozwolą na ukształtowanie zwartego kompleksu usług, w tym o zasięgu ponadlokalnym.

W planie dopuszczono przesuwanie niektórych linii rozgraniczających podziału wewnętrznego terenów, dla uelastycznienia możliwości ich zagospodarowania, w ramach przyjętych ustaleń. Możliwość tę dopuszczono tylko w uzasadnionych przypadkach. Nie może ona stanowić reguły przy zagospodarowaniu terenów. W wyniku uwzględnienia uwag wniesionych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu na I wyłożeniu projektu, przesunięto ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem [2KDX] w kierunku wschodnim, w dostosowaniu do aktualnych granic własności terenu. W zakresie ustaleń dla ww. ciągu nie wniesiono wówczas innych uwag. Przebieg przedmiotowego ciągu wyznaczony został w najbardziej pożądanym, z punktu widzenia zagospodarowania całego terenu U/UC, miejscu, łącząc ciąg [1KDX] z drogą lokalną graniczącą z planem od południa. Dopuszczenie przesuwania tego ciągu komunikacyjnego, pomiędzy różnymi nieruchomościami, o co wnoszą składający uwagi, nie pozwoliłoby na wyegzekwowanie jego realizacji (nie wiadomo którą działkę należy „obciążyć"), co zapewnia ścisłe jego wyznaczenie, jak to ma miejsce w projekcie zmiany planu.

4. **Uwagi Pana Janusza Pochwata**, zam. 35-301 Rzeszów, ul. Lwowska 124 (wniesione pismami: z dnia 13 lutego 2011 r. oraz z dnia 30 maja 2011 r.), dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem [1KDX] na terenie U/UC, w granicach działki nr ewid. 1358, obr. 219 oraz dla terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem 1U, w granicach działki nr ewid. 1358, obr. 219 w zakresie poszerzenia terenu 1U i ustalonych zasad jego zagospodarowania, w zakresie lokalizowania budynków z funkcją usługową, budynków pomocniczych i znaków reklamowych.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 175/2/2009 w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U nie dopuszcza lokalizowania nowych budynków pomocniczych (gospodarczych) oraz więcej niż dwóch budynków z funkcją usługową. Z uwagi na położenie terenu 1U bezpośrednio przy ul. Lwowskiej jako ulicy wjazdowej do miasta w ciągu drogi krajowej, na terenie tym wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów gospodarczych, gdzie nie wpływają one korzystnie na stan ładu przestrzennego. Podobnie liczba możliwych do lokalizacji na tym terenie budynków została ograniczona, aby nie powodować rozdrobnienia zabudowy. Wszystkie planowane funkcje mają zostać rozmieszczone w jednym lub dwóch budynkach, o stosunkowo dużej kubaturze, a nie w kilku niewielkich obiektach.

Ograniczenie ilości znaków reklamowych dotyczy obiektów wolno stojących i nie wyklucza lokalizacji dodatkowych reklam sytuowanych na budynku. Dowolna ilość obiektów

reklamowych, nie związanych z prowadzoną na terenie działalnością (plan zabezpiecza potrzeby w tym zakresie, dopuszczając lokalizacje jednego obiektu reklamowego i reklam na budynkach na terenie 1U) miałoby negatywny wpływ na ład przestrzenny, nie zapewniło zachowania właściwych proporcji między poszczególnymi elementami zagospodarowania terenu.

Odwołania wnoszącego uwagi do ustalonego w planie sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2U nie mogą zostać uwzględnione, ponieważ posiada on inne uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego.

Teren objęty planem i równocześnie zmianą planu jest istotny dla kształtowania wizerunku miasta i został celowo przeznaczony pod inwestycje, które pozwolą na ukształtowanie zwartego kompleksu usług, w tym o zasięgu ponadlokalnym, co wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta obowiązującego dla tego terenu, którego ustalenia są wiążące przy sporządzaniu planu.

Również uwaga dotycząca przesunięcia terenu 1U w kierunku południowym nie zasługuje na uwzględnienie.

Zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego Nr 175/2/2009 w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC wydzielono liniami podziału wewnętrznego teren ciągu pieszo-jezdnego [1KDX]. Przebieg ww. ciągu nie został ściśle określony. Plan dopuszcza jego przesuwanie do 20 m, a więc jego prowadzenie poza granicą działki nr ewid. 1358, obr. 219, co nie jest równoznaczne z poszerzeniem terenu 1U w kierunku południowym. Poszerzenie terenu 1U w kierunku południowym przesądzałoby o przebiegu ww. ciągu przez działki nr ewid. 1359 i 1372/2, a więc istotnej zmianie ustaleń planu (zmniejszała ich powierzchnię), która nie jest uzasadniona.

Trasa ciągu [1KDX] została wyznaczona jako przedłużenie komunikacji wewnętrznej obsługującej sąsiednią zabudowę usługową i stanowi jej kontynuację. Zmianę przebiegu ciągu dopuszczono z uwagi na zwiększenie możliwości swobodniejszej zabudowy terenów U/UC.

5. **Uwagi Pana Roberta Skoczylasa**, zam. 35-505 Rzeszów, ul. Krośnieńska 34/6, (wniesione pismami z dnia 17 lutego 2011 r. oraz z dnia 2 czerwca 2011 r.), dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu zmiany planu symbolem U/UC, w tym terenu [U/UC/ZP], w granicach działki nr ewid. 1372/2, obr. 219, w zakresie ustalonej szerokości działek budowlanych, dopuszczenia funkcji mieszkaniowej i lokalizacji znaków reklamowych.

Plan i projekt zmiany planu określa zasady kształtowania działek budowlanych, w tym w wyniku scaleń i podziału nieruchomości.

Ustalenie parametrów działek budowlanych jest istotne z punktu widzenia zagospodarowania przestrzennego terenu objętego planem i ma zasadnicze znaczenie dla kształtowania zasad jego zagospodarowania i warunków zabudowy.

Wnoszący uwagi podnosi, że ustalenia planu (§ 9) działają wstecz i określają wielkości działek wydzielonych przed uchwaleniem planu. Działki te są działkami ewidencyjnymi i przed uchwaleniem planu były działkami rolnymi. Plan określił wielkość działki budowlanej, która może składać się z kilku działek ewidencyjnych.

Zgodnie z art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli jest mowa o „działce budowlanej" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej, spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

Zgodnie z powyższą definicją plan miejscowy określa wielkość działki budowlanej i nie musi być ona tożsama z działką gruntu czyli działką ewidencyjną. Istniejące bowiem podziały geodezyjne związane były z dotychczasowym sposobem użytkowania gruntów, który w wyniku uchwalenia planu zmienił się z rolnego na budowlany. Pociągało to za sobą konieczność ustalenia parametrów działek budowlanych, które mogą ale nie muszą powstać w wyniku scaleń i podziałów nieruchomości. W związku z powyższym nie zachodzi tu sytuacja działania prawa wstecz, jak to podnosi składający uwagi.

W planie ustalono szerokość działek w odniesieniu do projektowanego zagospodarowania terenu, które zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa wskazuje na tym terenie zasadność lokalizacji usług o charakterze ponadlokalnym, np. centrum kongresowego lub centrum handlowego. Jest to również miejsce ważne dla kształtowania wizerunku miasta, położone bezpośrednio przy drodze krajowej, ulicy wylotowej miasta. Teren U/UC został przeznaczony pod inwestycje, które pozwolą na ukształtowanie zwartego kompleksu usług, w tym o zasięgu ponadlokalnym.

Ponadto w wyniku rozpatrzenia innych uwag, które wniósł Pan Robert Skoczylas, dopuszczono zmniejszenie szerokości działki budowlanej do 30 m, aby umożliwić zagospodarowanie terenu w dostosowaniu do uwarunkowań własnościowych.

Uwagi wniesione przez pana Roberta Skoczylasa, dotyczące dopuszczenia funkcji mieszkaniowej nie zasługują na uwzględnienie.

Według Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, z którym plan miejscowy musi być zgodny, teren U/UC przewidziany jest pod usługi komercyjne, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub mieszkaniowo-usługowej, która może być lokalizowana w oparciu o istniejącą zabudowę mieszkaniową jako jej uzupełnienie, bez możliwości jej rozszerzania o nowe tereny, poza istniejące lub wyznaczone w obowiązujących planach drogi publiczne. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej na działce pana Skoczylasa nie stanowiłaby uzupełnienia istniejącej zabudowy, lecz jej rozszerzenie na nowe tereny.

Ponadto teren objęty planem i zmianą planu przeznaczony jest pod zabudowę usługową, w tym handlu, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$, z którym koliduje zabudowa mieszkaniowa. Jest to teren ważny dla kształtowania wizerunku miasta. Został on przeznaczony pod inwestycje, które pozwolą na ukształtowanie zwartego kompleksu usług, w tym o zasięgu ponadlokalnym.

Uwaga dotycząca dopuszczenia dwóch wolnostojących znaków reklamowych w granicach działki nr ewid. 1372/2 jest bezzasadna, ponieważ obowiązujący plan nie wprowadza ograniczeń w tym zakresie dla części terenu U/UC, na którym położona jest ww. działka.

6. **Uwagi Państwa Katarzyny i Tadeusza Łyszczarzów**, zam. 35-604 Rzeszów, ul. Goździkowa 4/7, (wniesione pismami z dnia 18 lutego 2011 r. oraz z dnia 2 czerwca 2011 r.), dotyczące ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku projektu zmiany planu symbolem U/UC w zakresie dopuszczenia lokalizacji obiektów typu hurtowego oraz magazynów wielko powierzchniowych typu logistycznego oraz przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC.

Zgodnie z ustaleniami planu i projektu jego zmiany teren oznaczony symbolem U/UC posiada przeznaczenie pod usługi, w tym handlu z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$. Zgodnie z ww. przeznaczeniem na terenie tym mogą być lokalizowane obiekty handlu, w tym hurtowego (plan nie wprowadza ograniczeń w tym zakresie) natomiast nie mogą być lokalizowane obiekty składów i magazynów, niezależnie od charakteru jaki posiadają. Funkcja magazynowa może występować jedynie w zabudowie usługowej, jako bezpośrednio z nią związana.

Tak ustalone przeznaczenie terenu wynika z lokalizacji terenu bezpośrednio przy drodze krajowej, ulicy wylotowej miasta, w eksponowanym miejscu. Teren objęty planem i zmianą planu jest terenem istotnym dla kształtowania wizerunku miasta. Został przeznaczony pod inwestycje, które pozwolą na ukształtowanie zwartego kompleksu usług, w tym o zasięgu ponadlokalnym.

Ponadto zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W Studium miasta Rzeszowa dla przedmiotowego terenu obowiązuje zakaz lokalizacji działalności gospodarczej przemysłowej,

produkcyjnej, składowej i magazynowej. W związku z powyższym uwag w tym zakresie nie uwzględnia się.

W planie dopuszczono przesuwanie niektórych linii rozgraniczających podziału wewnętrznego terenów, dla uelastycznienia możliwości ich zagospodarowania, w ramach przyjętych ustaleń. Możliwość tą dopuszczono tylko w uzasadnionych przypadkach i nie może ona stanowić reguły przy zagospodarowaniu terenów. W wyniku uwzględnienia uwag wniesionych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu (I wyłożenie projektu), przesunięto ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem [2KDX] w kierunku wschodnim, w dostosowaniu do aktualnych granic własności terenu. W zakresie ww. ciągu nie wniesiono wówczas innych uwag. Przebieg przedmiotowego ciągu wyznaczony został w najbardziej pożądanym, z punktu widzenia zagospodarowania całego terenu U/UC, miejscu, łącząc ciąg 1KDX z droga lokalną graniczącą z planem od południa. Dopuszczenie przesuwania tego ciągu komunikacyjnego, pomiędzy różnymi nieruchomościami, o co wnoszą składający uwagi, nie pozwoliłoby na wyegzekwowanie jego realizacji (nie wiadomo którą działkę należy „obciążyć"), co zapewnia ścisłe jego wyznaczenie, jak to ma miejsce w projekcie zmiany planu.

7. **Uwagi Commercial Point Sp. z o.o.,** z/s ul. Zielna 37, 00 – 994 Warszawa, (wniesione pismem z dnia 31 maja 2011 r.), dotyczących przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC;

W planie dopuszczono przesuwanie niektórych linii rozgraniczających podziału wewnętrznego terenów, dla uelastycznienia możliwości ich zagospodarowania, w ramach przyjętych ustaleń. Możliwość tą dopuszczono tylko w uzasadnionych przypadkach i nie może ona stanowić reguły przy zagospodarowaniu terenów. W wyniku uwzględnienia uwag wniesionych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu na I wyłożeniu projektu, przesunięto ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem [2KDX] w kierunku wschodnim, w dostosowaniu do aktualnych granic własności terenu. W zakresie ww. ciągu nie wniesiono wówczas innych uwag. Przebieg przedmiotowego ciągu wyznaczony został w najbardziej pożądanym miejscu, z punktu widzenia zagospodarowania całego terenu U/UC, łącząc ciąg [1KDX] z drogą lokalną graniczącą z planem od południa. Dopuszczenie przesuwania tego ciągu komunikacyjnego, pomiędzy różnymi nieruchomościami i to o 40 m, o co wnoszą składający uwagi, nie pozwoliłoby na wyegzekwowanie jego realizacji (nie wiadomo którą działkę należy „obciążyć"), co zapewnia ścisłe jego wyznaczenie, jak to ma miejsce w projekcie zmiany planu.

8. **Uwagi Pana Wiesława Pelca,** zam. ul. Witwickiego 3, 35 – 321 Rzeszów, (wniesione pismem z dnia 1 czerwca 2011 r.), dotyczące przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC.

W planie dopuszczono przesuwanie niektórych linii rozgraniczających podziału wewnętrznego terenów, dla uelastycznienia możliwości ich zagospodarowania, w ramach przyjętych ustaleń. Możliwość tą dopuszczono tylko w uzasadnionych przypadkach. Nie może ona stanowić reguły przy zagospodarowaniu terenów. W wyniku uwzględnienia uwag wniesionych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu na I wyłożeniu projektu, przesunięto ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem [2KDX] w kierunku wschodnim, w dostosowaniu do aktualnych granic własności terenu. W zakresie ww. ciągu nie wniesiono wówczas innych uwag. Przebieg przedmiotowego ciągu wyznaczony został w najbardziej pożądanym miejscu, z punktu widzenia zagospodarowania całego terenu U/UC, łącząc ciąg [1KDX] z droga lokalną graniczącą z planem od południa. Dopuszczenie przesuwania tego ciągu komunikacyjnego, pomiędzy różnymi nieruchomościami, o co wnoszą składający uwagi, nie pozwoliłoby na wyegzekwowanie jego realizacji (nie wiadomo którą działkę należy „obciążyć"), co zapewnia ścisłe jego wyznaczenie, jak to ma miejsce w projekcie zmiany planu.

9. **Uwagi Państwa Jolanty i Lesława Lorenców**, zam. ul. Lwowska 120a, 35 – 301 Rzeszów, (wniesione pismem z dnia 2 czerwca 2011 r.), dotyczące przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [2KDX] na terenie U/UC.

W planie dopuszczono przesuwanie niektórych linii rozgraniczających podziału wewnętrznego terenów, dla uelastycznienia możliwości ich zagospodarowania, w ramach przyjętych ustaleń. Możliwość tą dopuszczono tylko w uzasadnionych przypadkach i nie może ona stanowić reguły przy zagospodarowaniu terenów. W wyniku uwzględnienia uwag wniesionych do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu na I wyłożeniu projektu, przesunięto ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem [2KDX] w kierunku wschodnim, w dostosowaniu do aktualnych granic własności terenu. W zakresie ww. ciągu nie wniesiono wówczas innych uwag. Przebieg przedmiotowego ciągu wyznaczony został w najbardziej pożądanym, z punktu widzenia zagospodarowania całego terenu U/UC, miejscu, łącząc ciąg [1KDX] z droga lokalną graniczącą z planem od południa. Dopuszczenie przesuwania tego ciągu komunikacyjnego, pomiędzy różnymi nieruchomościami, o co wnoszą składający uwagi, nie pozwoliłoby na wyegzekwowanie jego realizacji (nie wiadomo którą działkę należy „obciążyć"), co zapewnia ścisłe jego wyznaczenie, jak to ma miejsce w projekcie zmiany planu.

10. **Uwagi Pana Tomasza Białego**, zam. ul. Kłobucka 8, 02-699 Warszawa, (wniesione pismem bez daty), w zakresie terenów oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1U i U/UC dotyczące zasad dostępności komunikacyjnej terenu 1U, wielkości wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych na całym terenie U/UC i terenie [U/UC/ZP], udziału przeznaczenia dopuszczonego w przeznaczeniu podstawowym terenu U/UC.

Od daty uchwalenia obowiązującego MPZP Nr 175/2/2009 "Wilkowyja-Kamionka" przy ulicy Lwowskiej w Rzeszowie nie zmieniły się uwarunkowania dotyczące możliwości zagospodarowania terenu 1U w zakresie obsługi komunikacyjnej. Wprowadzone w projekcie zmiany planu korekty ustaleń dotyczące zagospodarowania terenu 1U oraz terenów sąsiednich nie mają wpływu na sposób obsługi komunikacyjnej tego terenu, który wyznaczony został z uwzględnieniem istniejącego sposobu zagospodarowania terenu i zgodnie z obowiązującymi przepisami 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. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.).

Zgodnie z § 9 ust.1 pkt 3 ww. rozporządzenia, z drogi klasy GP, jaką jest ul. Lwowska, stosowanie na drodze tej klasy zjazdów jest dopuszczalne wyjątkowo, gdy brak jest innej możliwości dojazdu lub nie jest uzasadnione bądź możliwe wykonanie albo wykorzystanie istniejącej drogi klasy D lub L do obsługi przyległych nieruchomości, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku.

Przepis ten nie wyklucza więc możliwości bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy, a teren 1U nie ma dostępu do innej drogi publicznej. Dodatkowo zaznaczyć należy, że projekt zmiany planu uzyskał pozytywne uzgodnienie zarządcy drogi w zakresie przyjętych rozwiązań komunikacyjnych.

Dla terenu U/UC obowiązujący plan określa wielkość terenów biologicznie czynnych w stosunku do terenu działki budowlanej i wskaźnik ten wynosi 20%. Teren zieleni [ZP] – obecnie oznaczony symbolem [U/UC/ZP], nie stanowił odrębnego terenu zieleni, lecz teren który został wskazany do zagospodarowania pod zieleń w ramach działek zabudowy usługowej. W związku z powyższym zmiana ustaleń w zakresie możliwości zagospodarowania ww. terenu pod zabudowę kubaturową nie wiąże się ze zmniejszeniem powierzchni terenów biologicznie czynnych w granicach terenu U/UC. Może się wiązać jedynie ze zmianą ich rozmieszczenia. Koncentracja terenów zieleni w miejscu gdzie wydzielono teren [ZP] – [U/UC/ZP] nie wynika z istniejących uwarunkowań środowiskowych i nie jest niezbędna, z punktu widzenia

zagospodarowania całego terenu U/UC. Teren został wydzielony z uwagi na złożone do projektu planu (uchwalonego) wnioski przez potencjalnego inwestora, który miał sprecyzowane zamierzenia inwestycyjne, wymagające ustanowienia takiego terenu zieleni. W ustaleniach zmiany planu zachowuje się możliwość zagospodarowania terenu jako ogólnodostępnej zieleni urządzonej, ale nie ma takiego obowiązku.

Uwaga dotycząca przeznaczenia w planie 60% powierzchni terenu U/UC, zgodnie z przeznaczeniem podstawowym, jest wnioskiem do projektu planu. Wnoszący uwagi nie kwestionuje przyjętych zasad zagospodarowania terenu, lecz wnosi o ich zmianę, nie podając przy tym żadnego uzasadnienia.

Przyjęte w planie przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem lokalizacji obiektów wielko powierzchniowych jest przeznaczeniem jednorodnym. Zarówno tereny usługowe, w tym handlu, jak i tereny rozmieszczenia obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 $m^2$ określają taką samą funkcję terenu (usługową). Może być ona jedynie realizowana w obiektach o różnej powierzchni. W obiektach „wielko powierzchniowych" występuje również oprócz handlu funkcja usługowa, np. gastronomiczna, usługi rzemiosła itp. Nie ma to również znaczenia z punktu widzenia kształtowania formy architektonicznej obiektów. Zabudowa usługowa może być realizowana w obiektach o kubaturze większej niż wielko powierzchniowe obiekty handlowe.