

Zarządzenie Nr VI/634/2012
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 26 lipca 2012 r.
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004
„Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:

§ 1

Uwagę, którą wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 22 czerwca 2012 r., pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczącą ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolem MW.7 i KDL.5, w granicach działki 1413/6 obr.210, rozpatruje się w następujący sposób:

- **w części dotyczącej terenu MW.7 uwzględnia się,**
- **w części dotyczącej terenu KDL.5 nie uwzględnia się.**

§ 2

Uwagę, którą wniosła do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 22 czerwca 2012 r., pani _____, zam. _____ Rzeszów, ul. _____, dotyczącą ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem MW.7, w granicach działki 1413/5 obr.210, **uwzględnia się.**

§ 3

Uwagi, którą wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 27 czerwca 2012 r., pan _____, zam. _____ Rzeszów, ul. _____, dotyczącej ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.2, w granicach działek nr 1498 i 1499 obr. 210, **nie uwzględnia się.**

§ 4

Uwag, które wnieśli do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, w trzech pismach w dniu 28 czerwca 2012 r., pani _____ i pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczących ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.2 oraz treści § 39 dotyczącego jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, **nie uwzględnia się.**

§ 5

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 29 czerwca 2012 r., pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 obr. 210, oraz linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3, rozpatruje się w następujący sposób:

- uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu MW.3 w tym terenu [MW_{IV}], w granicach działek nr 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 nie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą wykreślenia zapisu w §13 ust.2 pkt 12 lit. b tiret trzecie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą zmiany linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3 uwzględnia się w części obejmującej teren MW.3.

§ 6

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 29 czerwca 2012 r., pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 obr. 210, oraz linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3, rozpatruje się w następujący sposób:

- uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu MW.3 w tym terenu [MW_{IV}], w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 nie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą wykreślenia zapisu w §13 ust.2 pkt 12 lit. b tiret trzecie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą zmiany linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3 uwzględnia się w części obejmującej teren MW.3.

§ 7

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 2 lipca 2012 r., pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 obr. 210, oraz linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3, rozpatruje się w następujący sposób:

- uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu MW.3 w tym terenu [MW_{IV}], w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 nie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą wykreślenia zapisu w §13 ust.2 pkt 12 lit. b tiret trzecie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą zmiany linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3 uwzględnia się w części obejmującej teren MW.3.

§ 8

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 2 lipca 2012 r., pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 obr. 210, oraz linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3, rozpatruje się w następujący sposób:

- uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu MW.3 w tym terenu [MW_{IV}], w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 nie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą wykreślenia zapisu w §13 ust.2 pkt 12 lit. b tiret trzecie uwzględnia się,

- uwagę dotyczącą zmiany linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3 uwzględnić się w części obejmującej teren MW.3.

§ 9

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 3 lipca 2012 r., pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 obr. 210, oraz linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3, rozpatruje się w następujący sposób:

- uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu MW.3 w tym terenu [MW_{IV}], w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 nie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą wykreślenia zapisu w §13 ust.2 pkt 12 lit. b tiret trzecie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą zmiany linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3 uwzględnić się w części obejmującej teren MW.3.

§ 10

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 3 lipca 2012 r., pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 obr. 210, oraz linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3, rozpatruje się w następujący sposób:

- uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu MW.3 w tym terenu [MW_{IV}], w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 nie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą wykreślenia zapisu w §13 ust.2 pkt 12 lit. b tiret trzecie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą zmiany linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3 uwzględnić się w części obejmującej teren MW.3.

§ 11

Uwagi, którą wnieśli do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 29 czerwca 2012 r., państwo _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczącej ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.2, **nie uwzględnia się.**

§ 12

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 29 czerwca 2012 r., pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 obr. 210, oraz linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3, rozpatruje się w następujący sposób:

- uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu MW.3 w tym terenu [MW_{IV}], w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 nie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą wykreślenia zapisu w §13 ust.2 pkt 12 lit. b tiret trzecie uwzględnia się,
- uwagę dotyczącą zmiany linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3 uwzględnić się w części obejmującej teren MW.3.

§ 13

Uwagi, którą wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 3 lipca 2012 r., pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____, poparty przez:

- 1) Pana _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 2) Panią _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 3) Pana _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 4) Pana _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 5) Panią _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 6) Pana _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 7) Panią _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 8) Pana _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 9) Panią _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 10) Pana _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 11) Panią _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 12) Panią _____, zam. _____ Rzeszów, _____;
- 13) Panią _____, zam. _____ Rzeszów, _____;

dotyczącej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/ZP.1, **nie uwzględnia się.**

§ 14

Uwagi, którą wniosła do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 3 lipca 2012 r., pani _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczącej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1, **nie uwzględnia się.**

§ 15

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 4 lipca 2012 r., przez pana _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczące terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN.10 oraz KDW.6, w obrębie działki 1502 obr.210, **uwzględnia się.**

§ 16

Uwagi, którą wniosły do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 4 lipca 2012 r., pani _____, zam. _____ Rzeszów, _____, oraz pani _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczącej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1, w granicach działki 1508 obr. 210, **nie uwzględnia się.**

§ 17

Uwagi, którą wniosła do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 4 lipca 2012 r., pani _____, zam. _____ Rzeszów, _____, dotyczącej terenu [KDW], wydzielonego w terenie MN/U.2, w obrębie działki 1549 obr.210, **nie uwzględnia się.**

§ 18

Uwagi, którą wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 5 lipca 2012 r., pan _____,

, zam. Rzeszów, , dotyczącej przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW, **nie uwzględnia się.**

§ 19

Uwagi, które wnieśli do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie pismem w dniu 5 lipca 2012 r., pani i pan , zam. 35-314 Rzeszów, , dotyczące terenu [KDW], wydzielonego w terenie zabudowy mieszkaniowej MN.3, graniczącego z działkami 1285, 1286 i 1287 obr. 210 oraz terenu MN.3, w granicach działki nr 1287, **uwzględnia się.**

§ 20

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 5 lipca 2012 r., pan zam. Rzeszów, , dotyczące terenu [KDW], wydzielonego w terenie zabudowy mieszkaniowej MN.3, graniczącego z działkami 1285, 1286 i 1287 obr. 210 oraz terenu MN.3, w granicach działki nr 1287, **uwzględnia się.**

§ 21

Uwagi, którą wnieśli do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie pismem w dniu 5 lipca 2012 r., państwu , zam. Rzeszów, , dotyczącej terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.1 w granicach nieruchomości przy ul. Miłej 14, **nie uwzględnia się.**

§ 22

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie pismem nadanym pocztą w dniu 5 lipca 2012 r. przez **citibroker's sp. z o.o.**, al. Ciepłińskiego 35- 010 Rzeszów, występującego w imieniu pani i pana , zam. Rzeszów, , dotyczące ustaleń dla terenu MN/U.5 w granicach działki nr 1306/2 obr. 210 oraz ustaleń dla terenów MN.4 oraz MN/U.5 w granicach działek 1303/2, 1310/4, 1310/5 obr. 210, rozpatruje się w następujący sposób:

- **uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu MN/U.5, w granicach działki 1306/2 obr. 210 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną uwzględnia się,**
- **uwagi dotyczącej maksymalnej wysokości zabudowy wielorodzinnej w granicach działki 1306/2 obr. 210 nie uwzględnia się,**
- **uwag dotyczących ustaleń w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy, a także minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej oraz minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej przyjętych dla terenów MN.4 oraz MN/U.5, w granicach działek nr: 1303/2, 1310/4, 1310/5 obr. 210, nie uwzględnia się.**

§ 23

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

§ 24

Nieuwzględnione w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie uwagi przedkłada się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 25

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
ul. Dąbrowskiego 101, 41-200 Rzeszów, PL
tel. 017 741-30-00, 017 741-30-10

Zastępca Dyrektora

Lidia Szczepanek

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Ustrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

mgr Agnieszka Witaloc

Agnieszka Witaloc
RADCA PRAWNY
Rz. 616

Załącznik do Zarządzenia Nr VI /634 / 2012
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 26 lipca 2012 r.
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004
„Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Przystąpienie do opracowania projektu planu nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr XXVII/172/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004 r. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 97 ha. Ograniczony jest ulicami: Malowniczą, Kard. Wojtyły, Miłą, Strażacką oraz al. Sikorskiego.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu przeznaczono tereny pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Tereny zabudowy mieszkaniowej uzupełniono o usługi publiczne i komercyjne, zieleń osiedlową oraz niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 26 października 2005 r. zainteresowani mogli wnosić wnioski do projektu planu. W w/w terminie złożono cztery wnioski do projektu planu.

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

Na posiedzeniu w dniu 29 kwietnia 2010 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu. Z uwagi na zmieniające się przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115 poz. 1229, z późn. zm.), wydawane decyzje administracyjne oraz wnioski wpływające do projektu planu, skorygowany projekt ponownie przedstawiono Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 7 lutego 2011 r. oraz w dniu 15 grudnia 2012 r. i uzyskał pozytywną opinię.

Pismem z dnia 21 marca 2011 r., Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Procedura ta, w wyniku uwzględnienia wniosków, uwag i opinii instytucji, została powtórzona w zakresie niezbędnym pismem z dnia 20 lutego 2012 r. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, w dniach od 23 maja 2012 r. do 21 czerwca 2012 r. W dniu 14 maja odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 5 lipca 2012 r., wpłynęło 24 pisma zawierające uwagi dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

Uwagi złożyli:

- 1) Pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____ ;
- 2) Pani _____, zam. _____ Rzeszów, _____ ;
- 3) Pan _____, zam. _____ Rzeszów, _____ ;
- 4) Państwo _____, zam. _____ Rzeszów, _____
w trzech pismach;

- 5) Pan , zam. Rzeszów, ;
- 6) Pan , zam. Rzeszów, ;
- 7) Państwo , zam. Rzeszów, ;
- 8) Pan , zam. Rzeszów, ;
- 9) Pan , zam. Rzeszów, ;
- 10) Pan , zam. Rzeszów, ;
- 11) Pan , Rzeszów, , poparty przez 13 osób;
- 12) Pani , zam. Rzeszów, ;
- 13) Pan , zam. Rzeszów, ;
- 14) Pan , zam. Rzeszów, ;
- 15) Pan , zam. Rzeszów, ;
- 16) Pani , zam. Rzeszów, Pani , zam. Rzeszów, ;
- 17) Pani ; zam. Rzeszów, ;
- 18) Pan , zam. Rzeszów, – w dwóch pismach;
- 19) Pani i Pan , zam. Rzeszów, ;
- 20) Państwo , zam.
- 21) Citibroker's sp. z o.o., 35- 010 Rzeszów, Al. Ciepłińskiego 3.

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 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.)

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 do 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 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 uchwała 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 (art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

I. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 22 czerwca 2012 r., przez pana _____, zam. _____, Rzeszów, _____.

Uwagi dotyczą - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.7 oraz terenu KDL.5.

Treść uwag - pan _____ kwestionuje przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.7 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w zakresie działki 1413/6 obr.210, oraz wnioskuję o przeznaczenia jego działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **w części dotyczącej terenu MW.7 uwzględnia się,**
- **w części dotyczącej terenu KDL.5 nie uwzględnia się.**

Ze względu na istniejące sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż projektowanej drogi lokalnej KDL.6, w tym samym ciągu działek co działka 1413/6, a także istniejącej zabudowy zlokalizowanej po wschodniej stronie projektowanej drogi, nie ma przeciwwskazań przestrzennych dla rozszerzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o część działki 1413/6 położonej w obrębie terenu MW.7 i działkę 1413/5 do linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej KDL.5, z uwzględnieniem ich obsługi komunikacyjnej.

Uwagę uwzględnia się poprzez wprowadzenie korekt w projekcie rysunku planu i tekstu uchwały planu.

Pozostała część działki 1413/6 położona jest w terenie projektowanej drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.5. Jest ona ważnym i niezbędnym elementem rozwijającej się coraz intensywniej zabudowy mieszkaniowej zarówno jedno- jak i wielorodzinnej. W granicach planu, systematycznie powstają nowe obiekty, a ich liczba może zwiększyć się ponad dwukrotnie. Dla prawidłowego kształtowania się struktury przestrzennej niezbędna jest rozbudowa istniejącego układu komunikacyjnego o nowe drogi publiczne, połączone z systemem

komunikacyjnym miasta, zapewniające dojazd do działek budowlanych. Drogi te mają ponadto za zadanie powiązanie wyznaczonych w projekcie terenów zabudowy mieszkaniowej z projektowanymi terenami infrastruktury technicznej, zieleni i przede wszystkim niezbędnych usług publicznych (szkółki przedszkole, żłobek) i komercyjnych. Droga KDL.5 zapewnia m.in. dostęp do terenów projektowanych usług oświaty.

Zważywszy na powyższe, nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przeznaczenia pod zabudowę jednorodziną działki 1413/6 w części położonej w terenie drogi KDL.5.

2. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 22 czerwca 2012 r., przez panią _____, zam. _____ Rzeszów,

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.7.

Treść uwag:

Pani _____ kwestionuje przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.7 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w zakresie działki 1413/5 obr.210, oraz wnioskuje o przeznaczenie jej działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną,

Sposób rozpatrzenia uwag:

– **uwagę uwzględnia się,**

Ze względu na istniejące sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanej wzdłuż projektowanej drogi lokalnej KDL.6, w tym samym ciągu działek co działka 1413/5, a także istniejącej zabudowy zlokalizowanej po wschodniej stronie projektowanej drogi, nie ma przeciwwskazań przestrzennych dla rozszerzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o działkę 1413/5 i część działki 1413/6 do linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej KDL.5, z uwzględnieniem ich obsługi komunikacyjnej. Uwagę uwzględnia się poprzez wprowadzenie korekt w projekcie rysunku planu i tekstu uchwały planu.

3. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 27 czerwca 2012 r., przez pana _____, zam. _____ Rzeszów,

Uwagi dotyczą - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.2.

Treść uwag - pan R. Podgórski kwestionuje przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.2 pod zielenią urządzonej, wody powierzchniowe oraz urządzenia wodne, w zakresie działek 1498 i 1499 obr.210, oraz wnioskuje o przeznaczenie jego działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi nie uwzględnia się.**

Stosownie do przepisów art. 72 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) w planie miejscowym zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska oraz przy przeznaczeniu terenów na poszczególne cele i przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Zadaniem planu miejscowego jest stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu zabudowy istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy, tworzącej nową tkankę miejską w części osiedla Drabinianka objętej planem, uwzględniając przy tym zasady urbanistyki, ład przestrzenny, zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony środowiska. Oczywistym jest

więc, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej, są: usługi, drogi, place, infrastruktura techniczna oraz zieleni. Tworzenie ciągów zielonych ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi, doinwestowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej w przestrzenie publiczne oraz tworzenie nowych systemów zieleni urządzonej wiążących poszczególne jednostki mieszkaniowe są jednym z celów rozwoju przestrzennego rozwijającego się Rzeszowa, wskazanym w studium.

Zieleni, w szczególności ogólnodostępna, jest jednym z głównych czynników wpływających na jakość środowiska mieszkaniowego. Jest to miejsce dla rekreacji i wypoczynku dla okolicznych mieszkańców. W terenach zieleni projekt plan daje możliwość realizacji otwartych urządzeń sportu i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Formowanie terenów zieleni urządzonej w projekcie planu ma ściśle powiązanie z systemem przyrodniczym i ekologicznym miasta i jest zgodne z kierunkami określonymi w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Studium wskazuje, niezbędne ze względów ekologicznych i społecznych tereny do objęcia ochroną w formie terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej, tworzącej miejski system przyrodniczy. Zasadniczym trzonem tego systemu jest dolina Wisłoka zasilana i wspomagana przez korytarze jego dopływów. Są to między innymi, wyraźnie zaakcentowane na załączniku graficznym nr 55 studium, tereny wzdłuż cieków wodnych przecinającego obszar planu tj. potoku Matysówka (zwanego również Zalesiańskim), w granicach których położone są działki pana . Cały układ spełnia ważną rolę w systemie przewietrzania miasta. Studium zaleca ochronę wskazanej zieleni miejskiej przed innym przeznaczeniem. Tereny te położone są na kierunku nawietrzania miasta, co ma znaczenie dla jakości powietrza napływającego do miasta. Zieleni stanowi również naturalną powierzchnię chłonną wodę deszczową, co w terenie charakteryzującym się wysokim poziomem wód gruntowych, jakim jest obszar objęty planem ma duże znaczenie. Prawidłowość przyjętych ustaleń projektu planu w tym zakresie została potwierdzona w Prognozie oddziaływania na środowisko – oba dokumenty uzyskały pozytywne opinie organów do spraw ochrony środowiska.

Terren, którego dotyczy uwaga, przeznaczony był w Miejscowym Planie Szczegółowym Zagospodarowania Przestrzennego „Drabinianka- Zagrody„ zatwierdzonym uchwałą Nr VI/49/94 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 11 października 1994 r. oraz Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa Uchwałą Nr XXXV/33/92 z dnia 23 czerwca 1992 r. (straciły ważność z końcem 2003 r.) pod zieleni. Projekt planu kontynuuje ideę zawartą w w/w dokumentach jako, że uwarunkowania w zakresie rozmieszczenia dolin rzecznych w mieście nie zmieniły się. Wzrosła natomiast potrzeba ich ochrony przed intensywnie i nierzadko agresywnie postępującą zabudową.

Z uwagi na to, że zieleni w granicach planu spełnia wiele istotnych funkcji, od skali lokalnej po skalę ogólnie miejską, nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

4. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, w trzech pismach w dniu 27 czerwca 2012 r., przez panią i pana zam. Rzeszów,

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U,2 ,w granicach działki nr 1219/1, obr. 210,
- §39 dotyczącego jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Treść uwag:

pani oraz pan wnioskują:

- wykreślenie w §18 ust. 2 pkt 2 zapisu nakazującego zagospodarowanie pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 4 m, wzdłuż granicy działki usługowej z działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w terenach MN, pod zielenią urządzonej o funkcji izolacyjnej,
- zmianę zapisu w §18 ust. 2 pkt 5 lit. b i zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 15 % powierzchni działki budowlanej,
- zmianę zapisu w §18 ust. 2 pkt 7 i zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości budynków z 13 m do 14 m powyżej poziomu terenu do kalenicy lub szczytu dachu,
- zmianę zapisu w §18 ust. 2 pkt 9 lit. b i zmianę zakresu dopuszczonego kąta nachylenia dachów stromych na przedział od 18° do 40°,
- o dopuszczenie na działce 1219/1, obr. 210 możliwości realizacji piwnicy pod całą powierzchnią budynku,
- wykreślenie § 39 tekstu uchwały, dotyczącego jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w całości lub w odniesieniu do działki 1219/1 obr.210.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwag nie uwzględnia się.**

Ad. terenu U.2.

Działka nr 1219/1 położona jest w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U.2. Jest to teren przeznaczony pod usługi nieuciążliwe. Ustalenia dla m.in. tego terenu sformułowano w §18 projektu uchwały. Nakazują one, aby pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 4 m, wzdłuż granicy działki usługowej z działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w terenach MN, zagospodarować pod zielenią urządzonej o funkcji izolacyjnej. Zielenią ma tworzyć przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną i chronić działki zabudowy jednorodzinnej przed niekorzystnym nieunormowanym oddziaływaniem usług, które będą w przyszłości funkcjonować w terenie U.2, zwłaszcza przed wzmożonym ruchem klientów i samochodów, wpływającym na ograniczenie prywatności przestrzeni wewnątrz mieszkalnych. W przypadku terenu U.2 jest to tym bardziej uzasadnione, gdyż na sąsiadujących z nim działkach istnieją już budynki mieszkalne.

W projekcie planu wyznaczono zgodnie z wymaganiami art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) udział powierzchni biologicznie czynnej. Z powodu wysokiego poziomu wód gruntowych (o czym świadczy m.in. duża ilość rowów odwadniających przecinających obszar planu) charakteryzującego obszar objęty planem, w szczególności w obszarze terasy zalewowej Wisłoka, w obrębie, której zlokalizowany jest m.in. teren U.2, rosnącego jeszcze bardziej w okresie intensywnych deszczy, w projekcie planu ustalono aby udział powierzchni biologicznie czynnej nie był mniejszy niż 50% powierzchni działki budowlanej. Dla zapewnienia jak najlepszych warunków użytkowania terenu, bezpieczeństwa budynków oraz co za tym idzie życia ludzi, wprowadzono w ustaleniach planu ograniczenia w zagospodarowaniu terenu. Pozostawienie odpowiedniej powierzchni biologicznie czynnej pozwalającej na infiltrację wód opadowych, w połączeniu z sukcesywnie budowaną kanalizacją deszczową, ma za zadanie usprawnienie gospodarki wodnej na tym terenie i ochronę terenów i budynków przed podtopieniem. Z tego samego powodu wprowadzono zakaz podpiwniczeń w granicach planu. Prawdliwość przyjętych ustaleń projektu planu w tym zakresie została potwierdzona w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. Dokumenty te uzyskały pozytywne opinie organów właściwych do spraw ochrony środowiska.

W projekcie planu, kierując się wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których mówią art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono maksymalną wysokość budynków oraz geometrię dachu. Wzięto przy tym pod uwagę zabudowę istniejącą w sąsiedztwie, w szczególności jej charakterystyczne elementy takie jak wysokość, kształt i spadki dachu. Przyjęte ustalenia, pozwalają na harmonijne wpisanie się nowej zabudowy w zastany krajobraz przestrzenny. Zaproponowana przez składających uwagę tak duża rozpiętość dopuszczalnego kąta nachylenia dachu (18 -40) pozwoli niemalże na dowolność w jego

kształtowaniu. Zwiększenie wysokości zabudowy jest również nieuzasadnione. Przyjęta wysokość 13 m, już jest wyższa niż wysokość zabudowy sąsiadującej i pozwala na realizację budynku nawet trzykondygnacyjnego. Dbalność o kontekst przestrzenny jest szczególnie uzasadniona w przypadku terenu U.2. Jest on niewielki i wciśnięty pomiędzy istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Teren ten położony jest ponadto przy drodze publicznej i doskonale wyeksponowany. Ustalenia projektu planu mają na uwadze troskę o estetykę miasta.

Ad. Opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

Zgodnie z art.15 pkt 12 oraz art. 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się natomiast obowiązkowo opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Jako obowiązkowe ustalenie nie może być zatem pominięte w ustaleniach planu. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i pobierana jest tylko w przypadku jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa tę nieruchomość. Wysokość opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości zgodnie z art. 37 w/w ustawy ustala się na dzień jej sprzedaży, dlatego nie określa się jej na etapie opracowywania planu.

5. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, w jednobrzmiących pismach:

- 1) w dniu 29 czerwca 2012 r., przez pana _____, zam. Rzeszów,
- 2) w dniu 29 czerwca 2012 r., przez pana _____, zam. Rzeszów,
- 3) w dniu 2 lipca 2012 r., przez pana _____, zam. Rzeszów,
- 4) w dniu 2 lipca 2012 r., przez pana _____, zam. Rzeszów,
- 5) w dniu 3 lipca 2012 r., przez pana _____, zam. Rzeszów,
- 6) w dniu 3 lipca 2012 r., przez pana _____, zam. Rzeszów.

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- linii zabudowy nieprzekraczalnych wyznaczonych wzdłuż terenu WS/ZP.3, po obu jego stronach.

Treść uwag:

Składający uwagę:

- kwestionują przeznaczenie terenu MW.3 w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5, obr.210 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako niezgodną z obowiązującym studium, burzącą ład przestrzenny i zrównoważony rozwój a także jako działanie nie uwzględniające opinii mieszkańców naruszające przez to interes publiczny,
- podnoszą brak w projekcie planu uzasadnienia zmiany przeznaczenia w/w terenu pod zabudowę wielorodzinną,
- wnoszą o utrzymanie przeznaczenia terenu [MW_{IV}] wydzielonego liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego w terenie MW.3 pod zabudowę jednorodziną,
- wnoszą o wykreślenie w §13 ust. 2 pkt 12 lit. b tiret trzecie zapisu dopuszczającego w terenie [MW_{IV}] budynków 4 kondygnacyjnych,
- wnoszą o wyznaczenie wzdłuż rowu zlokalizowanego w terenie WS/ZP.3 linii zabudowy nieprzekraczalnych jednakowych na całej jego długości, po obu jego stronach o szerokości takiej jak po jego południowej stronie.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwag dotyczących zmiany przeznaczenia terenu MW.3 w tym terenie [MW_{IV}], w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5, nie uwzględnia się,

- uwzględnić uwagę dotyczącą wykreślenia zapisu w §13 ust. 2 pkt 12 lit. b tiret trzecie,
- uwzględnić uwagę dotyczącą zmiany linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3 w części obejmującej teren MW.3.

Słuszne jest twierdzenie składających uwagę, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagają zgodności planu miejscowego ze studium. Stanowią o tym m.in. art. 15 i 20 tej ustawy. Opracowywany projekt planu będzie weryfikowany pod kątem jego zgodności ze studium. Odbędzie się to na etapie jego uchwalania przez Radę Miasta.

Obecnie obowiązujące studium rzeczywiście nie przewiduje w granicach planu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jest to jednak niezgodne ze istniejącym zagospodarowaniem terenów objętych planem, gdzie taka zabudowa występuje. Powstawała ona na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych, zgodnie z możliwością jaką dają w tym zakresie przepisy odrębne nie wymagając zgodności decyzji ze studium. Zagospodarowanie terenów, zgodnie z art. 10 ust.1 ustawy, jest jednym z uwarunkowań, które uwzględnia się w studium. Ma ono istotny wpływ na określenie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów. Mając świadomość, że aktualizacja kierunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego osiedla jest konieczna, Rada Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXV/563/2008 z dnia 24 czerwca 2008 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do opracowania zmiany Nr 21/2/2008 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Drabinianka w Rzeszowie, w granicach obejmujących m.in. obszar objęty planem nr 83/13/2004. W zmianie studium, zgodnie z §3 uchwały o przystąpieniu, określono nowe kontury terenów usług, zieleni i zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmiana taka jest aktualnie opracowywana.

Uchwalenie zmiany studium pozwoli tym samym na ukończenie rozpoczętych opracowań planów miejscowych w zgodności ze zmianami faktycznymi jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązującymi przepisami odrębnymi i nowymi potrzebami rozwijającego się miasta.

Lokalizację zabudowy wielorodzinnej na działkach nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 zainicjował wniosek właścicieli działek oraz potencjalnych właścicieli, posługujących się wstępnym aktem notarialnym. Każdy wniosek, który wpływa do opracowywanego projektu planu, również po upływie terminu składania wniosków określonego w ogłoszeniu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, jest analizowany pod kątem możliwości uwzględnienia go w projekcie planu. Do projektu planu nie wpłynęły inne wnioski dotyczące tych działek.

W związku z tym, że jednocześnie opracowywana jest zmiana studium a działki nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 położone są zaś w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub właśnie realizowanej, lokalizacja na nich takiej formy zabudowy mieszkaniowej była uzasadniona. Opinię taką podziela również Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie oceniając projekt planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia przy tym kontekst przestrzenny w postaci sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno istniejącej jak i projektowanej. Projekt uzależnia m.in. wysokość budynków wielorodzinnych od ich odległości od budynków jednorodzinnych lub terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte ustalenia, biorąc pod uwagę przepisy dotyczące odległości pomiędzy budynkami, ograniczają wysokość budynków do trzech kondygnacji i wysokości 13 m, niemal na większości terenu MW.3 (wyłączając teren [MW_{IV}]). Jest to wysokość zaledwie o 2 m wyższa niż dopuszczona dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Cztery kondygnacje dopuszczono w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego terenu i oznaczonym symbolem [MW_{IV}]. W tym przypadku odległość pomiędzy potencjalnym budynkiem wielorodzinnym a budynkami jednorodzinnymi istniejącymi w terenie MN.4, wynosiłaby ok. 37 m, natomiast odległość pomiędzy budynkiem wielorodzinnym, a najbliższym budynkiem jednorodzinnym istniejącym w terenie MN.3 wynosiłaby, biorąc pod uwagę konieczność odsunięcia się od granicy działki co najmniej 30 m. Przyjmuje się, że odległość naprzeciwległych uprzywilejowanych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie

wysokości budynku wyższego. (Jan Maciej Chmielewski, Małgorzata Mirecka, Krystyna Stolarek, Maria Śliwowska „Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa”, Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996, str. 52).

Dopuszczona zmienna wysokość budynków pozwala na stopniowanie wysokości zabudowy i jej harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz przestrzenny. Sprzyjać temu mają również ustalenia w zakresie elewacji budynków. Elewacje budynków należy różnicować plastycznie przez zastosowanie przesunięć, ryzalitów, odmiennych materiałów wykończeniowych lub faktur dzielących elewacje na człony o szerokości nie większej niż 15 m, a więc zbliżonej do szerokości elewacji budynku jednorodzinne.

Projekt planu, kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju wprowadza jednocześnie inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu MW.3, m.in. ustalając maksymalną powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%.

Ze względu na powyższe, zmiana przeznaczenia terenu MN.3, w tym również wydzielonego w jego granicach terenu [MW_{IV}] z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednorodziną jest nieuzasadniona.

Składający uwagę mają szczególne zastrzeżenia do ustaleń dotyczących terenu [MW_{IV}], w którym budynki mogą osiągnąć wysokość czterech kondygnacji i 15 m wysokości. Wnioskuje o wykreślenie w §13 ust. 2 pkt 12 lit. b tiret trzecie zapisu dopuszczającego w terenie [MW_{IV}] budynki o takiej wysokości. Uzasadnione są argumenty, że teren ten stanowi wyjątek w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dlatego można się przychylić do uwag skarżących i nie wyróżniać go pod tym względem, wprowadzając do projektu rysunku i tekstu planu stosowne korekty.

W piśmie składający uwagę wnioskuje również o zmianę linii zabudowy nieprzekraczalnej wyznaczonej wzdłuż terenu WS/ZP.3, w taki sposób aby była ona jednakowa po obu stronach terenu, odsunięta od niego na odległość taką jak po jego południowej stronie. Ze względu na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich, w szczególności terenu MW.9, zmiana taka jest uzasadniona i możliwa w terenie MW.3.

Nieuzasadnione jest twierdzenie, jakoby przyjęte w projekcie planu decyzje projektowe realizowały wniosek o przeznaczenie działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną bez uwzględnienia opinii mieszkańców, naruszając tym samym interes publiczny. Do projektu planu dla w/w działek nie wpłynęły wnioski od innych zainteresowanych stron. Opinia mieszkańców wyrażona została dopiero na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu, podczas dyskusji publicznej oraz w pismach zawierających uwagi. Na tym dopiero etapie możliwe było skonfrontowanie oczekiwań różnych stron. Uwagi złożone do ustaleń przyjętych w projekcie planu, dotyczących działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 zostały rozpatrzone i uwzględnione w możliwym zakresie.

- 6, Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 29 czerwca 2012 r., przez państwa _____, zam. _____ Rzeszów,

Uwagi dotyczą - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.2.

Treść uwag - państwo Marta i Witold Bartkiewicz kwestionują przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.2 pod drogę publiczną dojazdową, która zabiera znaczną część ich działki nr 1218 obr. 210.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi nie uwzględnia się.**

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu zabudowy istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego. Dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej, w projekcie planu wyznaczono przebiegi nowych dróg publicznych oraz ogólnodostępnych dróg wewnętrznych, które miałyby tworzyć miejski system ciągów komunikacyjnych na osiedlu. Wyznaczono więc m.in. drogę publiczną dojazdową, oznaczoną na rysunku projektu planu symbolem KDD.2. Przy ustalaniu przebiegu drogi wzięto pod uwagę istniejący sposób skomunikowania działek sąsiadujących z nią, stan własnościowy działek położonych w jej liniach rozgraniczających oraz lokalizację zabudowy istniejącej. Część działek, położonych w pasie drogowym projektowanej drogi KDD.2, została już wykupiona przez gminę miasto Rzeszów. Dokonano tego na podstawie, obowiązującego do końca 2003 r., Miejscowego Planu Szczegółowym Zagospodarowania Przestrzennego „Drabinianka-Zagrody” zatwierdzonego Uchwałą Nr VI/49/94 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 11 października 1994 r., który to plan również taką inwestycję drogową przewidywał.

Przy projektowaniu drogi w szczególności jezdni, dla wszystkich istniejących budynków mieszkalnych możliwe jest spełnienie wymagań stawianych w tym zakresie przez przepisy odrębne w szczególności art.43 ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz.U. Nr 14, poz. 60, z późn. zm.) i sytuowanie jej krawędzi w odległości co najmniej 6 m od tych budynków.

Projektowana droga nie dubluje, jak sugerują składający uwagę, funkcji istniejącej ulicy Miłej. Ulica Miła jest drogą osiedlową, wyższej klasy niż droga dojazdowa, prowadzi komunikację zbiorową i zbiera lokalny ruch m.in. z ulic dojazdowych. Droga KDD.2 ma natomiast służyć obsłudze działek budowlanych sąsiadujących z nią. Dla jej realizacji niezbędny jest niewielki fragment działki nr 1218 o powierzchni ok. 0,03 ha, który w stanie istniejącym w większości (ok.0,02 ha) położony jest poza ogrodzeniem i już służy celom dojazdowym.

Podnoszone przez państwa kwestie dotyczące obniżenia wartości ich nieruchomości i strat materialnych poniesionych na zagospodarowanie ich działki regulują w szczególności przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Art.36 ust. 1 tej ustawy mówi, że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może z zastrzeżeniem ust. 2, żądać od gminy: odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

7. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 29 czerwca 2012 r., przez pana _____, zam. _____, Rzeszów, _____;

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- linii zabudowy nieprzekraczalnych wyznaczonych wzdłuż terenu WS/ZP.3, po obu jego stronach.

Treść uwag:

Składający uwagę:

- kwestionuje przeznaczenie terenu MW.3 w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5, obr.210 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jako niezgodną z obowiązującym studium, burzącą ład przestrzenny i zrównoważony rozwój a także jako działanie nie uwzględniające opinii mieszkańców naruszające przez to interes publiczny,
- podnosi brak w projekcie planu uzasadnienia zmiany przeznaczenia w/w terenu pod zabudowę wielorodzinną,
- wnioskuję o utrzymanie przeznaczenia terenu [MW_{IV}] wydzielonego liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego w terenie MW.3 pod zabudowę jednorodziną,

- wnioskuje o wykreślenie w §13 ust. 2 pkt 12 lit. b tiret trzecie zapisu dopuszczającego w terenie [MW_{IV}] budynków 4 kondygnacyjnych,
- wnioskuje o wyznaczenie wzdłuż rowu w terenie WS/ZP.3 linii zabudowy nieprzekraczalnych jednakowych na całej jego długości, po obu jego stronach o szerokości takiej jak po jego południowej stronie.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia terenu MW.3 w tym terenie [MW_{IV}] w granicach działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 nie uwzględnia się,**
- **uwzględnia się uwagę dotyczącą wykreślenia zapisu w §13 ust.2 pkt 12 lit. b tiret trzecie,**
- **uwzględnia się uwagę dotyczącą zmiany linii zabudowy nieprzekraczalnej wzdłuż terenu WS/ZP.3 w części obejmującej teren MW.3.**

Słuszne jest twierdzenie składającego uwagę, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagają zgodności planu miejscowego ze studium. Stanowią o tym m.in. art. 15 i 20 tej ustawy. Opracowywany projekt planu również będzie weryfikowany pod kątem jego zgodności ze studium. Odbędzie się to na etapie jego uchwalania przez Radę Miasta.

Obecnie obowiązujące studium rzeczywiście nie przewiduje w granicach planu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jest to jednak niezgodne ze istniejącym zagospodarowaniem terenów objętych planem, gdzie taka zabudowa występuje. Powstawała ona na podstawie wydawanych decyzji administracyjnych, zgodnie z możliwością jaką dają w tym zakresie przepisy odrębne nie wymagając zgodności decyzji ze studium. Zagospodarowanie terenów, zgodnie z art. 10 ust.1 ustawy, jest jednym z uwarunkowań, które uwzględnia się w studium. Ma ono istotny wpływ na określenie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów. Mając świadomość, że aktualizacja kierunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego osiedla jest konieczna, Rada Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXV/563/2008 z dnia 24 czerwca 2008 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do opracowania zmiany Nr 21/2/2008 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Drabinianka w Rzeszowie, w granicach obejmujących m.in. obszar objęty planem nr 83/13/2004. W zmianie studium, zgodnie z §3 uchwały o przystąpieniu, określili się nowe kontury terenów usług, zieleni i zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zmiana taka jest aktualnie opracowywana.

Uchwalenie zmiany studium pozwoli tym samym na ukończenie rozpoczętych opracowań planów miejscowych w zgodności ze zmianami faktycznymi jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązującymi przepisami odrębnymi i nowymi potrzebami rozwijającego się miasta.

Lokalizację zabudowy wielorodzinnej na działkach nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 zainicjował wniosek właścicieli działek oraz potencjalnych właścicieli, posługujących się wstępnym aktem notarialnym. Każdy wniosek, który wpływa do opracowywanego projektu planu, również po upływie terminu składania wniosków określonego w ogłoszeniu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego, jest analizowany pod kątem możliwości uwzględnienia go w projekcie planu. Do projektu planu nie wpłynęły inne wnioski dotyczące tych działek.

W związku z tym, że jednocześnie opracowywana jest zmiana studium a działki nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 położone są zaś w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej istniejącej lub właśnie realizowanej, lokalizacja na nich takiej formy zabudowy mieszkaniowej była uzasadniona. Opinie taką podziela również Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie oceniając projekt planu miejscowego.

Projekt planu uwzględnia przy tym kontekst przestrzenny w postaci sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno istniejącej jak i projektowanej. Projekt uzależnia m.in. wysokość budynków wielorodzinnych od ich odległości od budynków jednorodzinnych lub terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przyjęte ustalenia, biorąc pod uwagę przepisy dotyczące odległości pomiędzy budynkami, ograniczają wysokość budynków do trzech kondygnacji i wysokości

13 m, niemal na większości terenu MW.3 (wyłączając teren [MW_{IV}]). Jest to wysokość zaledwie o 2 m wyższa niż dopuszczona dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych. Cztery kondygnacje dopuszczono w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego terenu i oznaczonym symbolem [MW_{IV}]. W tym przypadku odległość pomiędzy potencjalnym budynkiem wielorodzinnym a budynkami jednorodziennymi istniejącymi w terenie MN.4, wynosiłaby ok. 37 m (do budynku mieszkalnego zlokalizowanego na działce 1301/2 obr. 210, wynosiłaby ona 36,7 m licząc od ściany budynku do linii zabudowy nieprzekraczalnej, wyznaczonej dla zabudowy wielorodzinnej w terenie MW.3). Przyjmuje się, że odległość naprzeciwległych uprzywilejowanych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie wysokości budynku wyższego. (Jan Maciej Chmielewski, Małgorzata Mirecka, Krystyna Stolarek, Maria Śliwowska „Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa”, Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996, str. 52).

Dopuszczona zmienna wysokość budynków pozwala na stopniowanie wysokości zabudowy i jej harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz przestrzenny. Sprzyjać temu mają również ustalenia w zakresie elewacji budynków. Elewacje budynków należy zróżnicować plastycznie przez zastosowanie przesunięć, ryzalitów, odmiennych materiałów wykończeniowych lub faktur dzielących elewacje na człony o szerokości nie większej niż 15 m, a więc zbliżonej do szerokości elewacji budynku jednorodzinne.

Projekt planu, kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju wprowadza jednocześnie inne ograniczenia w zagospodarowaniu terenu MW.3, m.in. ustalając maksymalną powierzchnię zabudowy nie większą niż 40% powierzchni działki budowlanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%.

Ze względu na powyższe, zmiana przeznaczenia terenu MN.3, w tym również wydzielonego w jego granicach terenu [MW_{IV}] z zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na jednorodziną jest nieuzasadniona.

Składający uwagę ma szczególne zastrzeżenia do ustaleń dotyczących terenu [MW_{IV}], w którym budynki mogą osiągnąć wysokość czterech kondygnacji i 15 m wysokości. Wnioskuje o wykreślenie w §13 ust.2 pkt 12 lit. b tiret trzecie zapisu dopuszczającego w terenie [MW_{IV}] budynki o takiej wysokości. Uzasadnione są argumenty, że teren ten stanowi wyjątek w terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, dlatego można się przychylić do uwag skarżących i nie wyróżniać go pod tym względem, wprowadzając do projektu rysunku i tekstu planu stosowne korekty.

W piśmie składający uwagę wnioskuje również o zmianę linii zabudowy nieprzekraczalnej wyznaczonej wzdłuż terenu WS/ZP.3, w taki sposób aby była ona jednakowa po obu stronach terenu, odsunięta od niego na odległość taką jak po jego południowej stronie. Ze względu na istniejące zagospodarowanie terenów sąsiednich, w szczególności terenu MW.9, zmiana taka jest uzasadniona i możliwa w terenie MW.3.

Nieuzasadnione jest twierdzenie, jakoby przyjęte w projekcie planu decyzje projektowe realizowały wniosek o przeznaczenie działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną bez uwzględnienia opinii mieszkańców, naruszając tym samym interes publiczny. Do projektu planu dla w/w działek nie wpłynęły wnioski od innych zainteresowanych stron. Opinia mieszkańców wyrażona została dopiero na etapie wyłożenia planu do publicznego wglądu, podczas dyskusji publicznej oraz w pismach zawierających uwagi. Na tym dopiero etapie możliwe było skonfrontowanie oczekiwań różnych stron. Uwagi złożone do ustaleń przyjętych w projekcie planu, dotyczących działek nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 zostały rozpatrzone i uwzględnione w możliwym zakresie.

-
8. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 3 lipca 2012 r., przez pana _____, zam. Rzeszów, poparte przez:
- 1) Pana _____, zam. Rzeszów,
- 2) Panią _____, zam. Rzeszów,

3) Pana	, zam.	Rzeszów,	;
4) Pana	, zam.	Rzeszów,	;
5) Panią	, zam.	Rzeszów,	;
6) Pana	, zam.	Rzeszów,	;
7) Panią	, zam.	Rzeszów,	;
8) Pana	, zam.	Rzeszów,	;
9) Panią	, zam.	Rzeszów,	;
10) Pana	, zam.	Rzeszów,	;
11) Panią	, zam.	Rzeszów,	;
12) Panią	, zam.	Rzeszów,	;
13) Panią	, zam.	Rzeszów,	;

Uwagi dotyczą - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/ZP.1.

Treść uwag - pan , kwestionuje przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KX/ZP.1 pod ciąg pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej, który narusza spokój mieszkańców ul. Strażackiej i nie uwzględnia zagwarantowanej aktem notarialnym drogi dojazdowej do działki 1375/2.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi nie uwzględnia się.**

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę kubaturową ale również zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu osiedlowych ścieżek pieszych i rowerowych. Wskazanie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych ma na celu tworzenie sprzyjających warunków przestrzennych dla ludzi zamieszkujących obszar objęty planem. Wskazane w projekcie planu ciągi pieszo-rowerowe, mają służyć rekreacji mieszkańców oraz komunikacji pieszej lub rowerowej poszczególnych terenów ze sobą. Ruch samochodów ograniczono wyłącznie do obsługi działek budowlanych sąsiadujących z ciągiem. Ponadto ścieżki mają być zlokalizowane w zieleni urządzonej, a więc w zamierzeniu ma powstać przestrzeń przyjazna mieszkańcom. Miejsca te będą sprzyjać interakcjom społecznym. Kwestionowany ciąg KX/ZP.1 zaprojektowano na przedłużeniu terenu WS/ZP.1, w którym może zostać zlokalizowana ścieżka piesza. Ciąg łączy się ponadto z drogą lokalną KDL.2 oraz drogą wewnętrzną KDW.1, będąca własnością gminy miasta Rzeszów.

Przebieg ciągu uwzględnia prawa pana , właściciela działki nr 1375/2. Z działki sąsiadującej z nią od zachodu tj. działki nr 1375/1, przewidziano bowiem pod realizację ciągu pas terenu o szerokości ok. 4 m, na którym aktem notarialnym została ustalona służebność gruntowa polegająca na prawie przejazdu i przechodu. Z działki nr 1375/1 przewidziano pod ten cel pas o szerokości ok. 3 m.

W planie miejscowym nie ma możliwości zapewnienia gwarancji zapisanych aktem notarialnym, których domaga się składający uwagę, w inny sposób niż wydzielenie terenu pod określone funkcje.

W związku z powyższym uwagi nie uwzględnia się.

9. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 3 lipca 2012 r., przez panią , zam. Rzeszów, ;

Uwagi dotyczą - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1.

Treść uwag - kwestionuje przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1 pod tereny rekreacyjne.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi nie uwzględnia się.**

Stosownie do przepisów art. 72 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) w planie miejscowym zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska oraz przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele i przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Celem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu zabudowy istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy, tworzącej nową tkankę miejską w części osiedla Drabinianka objętej planem, uwzględniając przy tym zasady urbanistyki, ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony środowiska. Oczywiście jest więc, że celem sporządzania planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej, są: usługi, drogi, place, infrastruktura techniczna oraz zieleń. Tworzenie ciągów zielonych ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi, doinwestowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej w przestrzenie publiczne oraz tworzenie nowych systemów zieleni urządzonej wiążących poszczególne jednostki mieszkaniowe są jednym z celów rozwoju przestrzennego rozwijającego się Rzeszowa, wskazanym w studium.

Zieleń, w szczególności ogólnodostępna, jest jednym z głównych czynników wpływających na jakość środowiska mieszkaniowego. Jest to miejsce dla rekreacji i wypoczynku dla okolicznych mieszkańców. W terenach zieleni projekt plan daje możliwość realizacji otwartych urządzeń sportu i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Formowanie terenów zieleni urządzonej w projekcie planu ma ściśle powiązanie z systemem przyrodniczym i ekologicznym miasta i jest zgodne z kierunkami określonymi w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Studium wskazuje, niezbędne ze względów ekologicznych i społecznych tereny do objęcia ochroną w formie terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej, tworzącej miejski system przyrodniczy. Zasadniczym trzonem tego systemu jest dolina Wisłoka zasilana i wspomagana przez korytarze jego dopływów. Są to między innymi, wyraźnie zaakcentowane na załączniku graficznym nr 55 studium, tereny wzdłuż cieków wodnych przecinającego obszar planu tj. potoku Matysówka (zwanego również Zalesiańskim), w granicach których położone są działki pani .. Cały układ spełnia ważną rolę w systemie przewietrzania miasta. Studium zaleca ochronę wskazanej zieleni miejskiej przed innym przeznaczeniem. Tereny te położone są na kierunku nawietrzania miasta, co ma znaczenie dla jakości powietrza napływającego do miasta. Zieleń stanowi również naturalną powierzchnię chłonącą wodę deszczową, co w terenie charakteryzującym się wysokim poziomem wód gruntowych, jakim jest obszar objęty planem ma duże znaczenie. Prawidłowość przyjętych ustaleń projektu planu w tym zakresie została potwierdzona w Prognozie oddziaływania na środowisko – oba dokumenty uzyskały pozytywne opinie organów do spraw ochrony środowiska.

Teren, którego dotyczy uwaga, przeznaczony był w Miejscowym Planie Szczegółowym Zagospodarowania Przestrzennego „Drabinianka- Zagrody„ zatwierdzonym uchwałą Nr VI/49/94 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 11 października 1994 r oraz Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa Uchwałą Nr XXXV/33/92 z dnia 23 czerwca 1992 r. (straciły ważność z końcem 2003 r.) pod zieleń. Projekt planu kontynuuje ideę zawartą w w/w dokumentach jako, że uwarunkowania w zakresie rozmieszczenia dolin rzecznych w mieście nie zmieniły się. Wzrosła natomiast potrzeba ich ochrony przed intensywnie i nierzadko agresywnie postępującą zabudową.

Z uwagi na to, że zieleń w granicach planu spełnia wiele istotnych funkcji, od skali lokalnej po skalę ogólnie miejską, nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

10. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 4 lipca 2012 r., przez pana _____, zam. _____ Rzeszów, _____.

Uwagi dotyczą:

- drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem [KDW], wydzielonej w terenie zabudowy mieszkaniowej MN.10, w obrębie działki 1502 obr.210,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW.6, przeznaczonego pod drogę wewnętrzną ogólnodostępną.

Treść uwag:

pan _____ kwestionuje

- długość drogi wewnętrznej [KDW] i wnioskuje o jej skrócenie,
- przebieg drogi wewnętrznej KDW.6 i wnioskuje o jego skorygowanie w taki sposób aby przebiegała wzdłuż północnej granicy działki 1502 obr.210.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi uwzględnia się.**

Ad. drogi [KDW]. Skrócenie drogi wewnętrznej [KDW], zgodnie z oczekiwaniem składającego uwagę, nie wpłynie negatywnie na obsługę komunikacyjną działek 1502 oraz 1517, dla których była ona przewidziana.

Ad. drogi KDW.6. Z powodu ograniczonego znaczenia drogi KDW.6 oraz jej niskiej klasy w klasyfikacji drogowej, możliwe jest skorygowanie jej przebiegu zgodnie z wnioskiem składającego uwagę. Przy korygowaniu trasy drogi należy jednak wziąć pod uwagę istniejącą infrastrukturę techniczną, w szczególności słup linii napowietrznej elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV. Odległość pasa drogowego od części przyziemnej słupa, określona w Polskiej Normie PN-E-05100-1 nie może być mniejsza niż 5 m. Uwzględnienie uwagi nie wpłynie negatywnie na pogorszenie obsługi komunikacyjnej osiedla.

Uwagi uwzględnia się poprzez wprowadzenie stosownych korekt w projekcie tekstu i rysunku planu.

11. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 4 lipca 2012 r., przez panią _____, zam. 35-505 Rzeszów, _____ oraz panią _____, zam. 35-314 Rzeszów, ul. S. Jachowicza 51.

Uwagi dotyczą - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1.

Treść uwag – Pani _____ oraz pani _____ kwestionują przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/WS.1 pod zieleni urządzoną, wody powierzchniowe, urządzenia wodne w granicach działki 1508 obr. 210.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi nie uwzględnia się.**

Stosownie do przepisów art. 72 ust.1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.) w planie miejscowym zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska oraz przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele i przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Celem sporządzania przedmiotowego planu miejscowego jest stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu zabudowy istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy, tworzącej nową tkankę miejską w części osiedla Drabinianka objętej planem, uwzględniając przy tym

zasady urbanistyki, ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz wymagania ochrony środowiska. Oczywistym jest więc, że celem sporządzania planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej, są: usługi, drogi, place, infrastruktura techniczna oraz zieleń. Tworzenie ciągów zielonych ze ścieżkami pieszymi i rowerowymi, doinwestowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej w przestrzenie publiczne oraz tworzenie nowych systemów zieleni urządzonej wiążących poszczególne jednostki mieszkaniowe są jednym z celów rozwoju przestrzennego rozwijającego się Rzeszowa, wskazanym w studium.

Zieleń, w szczególności ogólnodostępna, jest jednym z głównych czynników wpływających na jakość środowiska mieszkaniowego. Jest to miejsce dla rekreacji i wypoczynku dla okolicznych mieszkańców. W terenach zieleni projekt plan daje możliwość realizacji otwartych urządzeń sportu i rekreacji, ciągów pieszych i rowerowych.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Formowanie terenów zieleni urządzonej w projekcie planu ma ściśle powiązanie z systemem przyrodniczym i ekologicznym miasta i jest zgodne z kierunkami określonymi w tym zakresie w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Studium wskazuje, niezbędne ze względów ekologicznych i społecznych tereny do objęcia ochroną w formie terenów zieleni urządzonej i nieurządzonej, tworzącej miejski system przyrodniczy. Zasadniczym trzonem tego systemu jest dolina Wisłoka zasilana i wspomagana przez korytarze jego dopływów. Są to między innymi, wyraźnie zaakcentowane na załączniku graficznym nr 55 studium, tereny wzdłuż cieków wodnych przecinającego obszar planu tj. potoku Matysówka (zwanego również Zalesiańskim), w granicach których położona jest działka nr 1508. Cały układ spełnia ważną rolę w systemie przewietrzania miasta. Studium zaleca ochronę wskazanej zieleni miejskiej przed innym przeznaczeniem. Tereny te położone są na kierunku nawietrzania miasta, co ma znaczenie dla jakości powietrza napływającego do miasta. Zieleń stanowi również naturalną powierzchnię chłonącą wodę deszczową, co w terenie charakteryzującym się wysokim poziomem wód gruntowych, jakim jest obszar objęty planem ma duże znaczenie. Prawidłowość przyjętych ustaleń projektu planu w tym zakresie została potwierdzona w Prognozie oddziaływania na środowisko – oba dokumenty uzyskały pozytywne opinie organów do spraw ochrony środowiska.

Teren, którego dotyczy uwaga, przeznaczony był w Miejscowym Planie Szczegółowym Zagospodarowania Przestrzennego „Drabinianka – Zagrody” zatwierdzonym uchwałą Nr VI/49/94 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 11 października 1994 r. oraz Miejscowym Planem Ogólnym Zagospodarowania Przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa Uchwałą Nr XXXV/33/92 z dnia 23 czerwca 1992 r. (straciły ważność z końcem 2003 r.) pod zieleń. Projekt planu kontynuuje ideę zawartą w w/w dokumentach jako, że uwarunkowania w zakresie rozmieszczenia dolin rzecznych w mieście nie zmieniły się. Wzrosła natomiast potrzeba ich ochrony przed intensywnie i nierzadko agresywnie postępującą zabudową.

Z uwagi na to, że zieleń w granicach planu spełnia wiele istotnych funkcji, od skali lokalnej po skalę ogólnomiejską, nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Zgodnie z przywołanym, przez składającą uwagę, przepisem art. 64 ust. 3 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej własność może być ograniczona tylko w drodze ustawy i zakresie, w jakim nie narusza ona istoty prawa własności. Wykazane przez składającą uwagę ograniczenie prawa własności pozostaje w zgodzie z obowiązującym prawem w granicach uprawnień, jakie przysługują gminie na mocy art. 3 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, z wyjątkiem morskich wód wewnętrznych, morza terytorialnego i wyłącznej strefy ekonomicznej oraz terenów zamkniętych, należy do zadań własnych gminy.

Dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu,

ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

12. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 4 lipca 2012 r., przez panią _____, zam. _____ Rzeszów,

Uwagi dotyczą - drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem [KDW], wydzielonej w terenie MN/U.2, w obrębie działki 1549 obr.210.

Treść uwag – Pani _____ kwestionuje przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem [KDW] pod drogę wewnętrzną oraz wnioskuje o jej likwidację lub przesunięcie poza granice jej działki.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi nie uwzględnia się.**

Zagospodarowanie niezainwestowanych terenów w mieście wiąże się nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego. Aby w optymalny i uporządkowany sposób zapewnić obsługę komunikacyjną terenów przewidzianych pod zabudowę w planie ustalono nie tylko przebiegi dróg publicznych, ale także dróg wewnętrznych, w tym drogi [KDW] wydzielonej w terenie MN/U.2. Brano przy tym pod uwagę istniejący sposób komunikowania terenów oraz przyszłe potrzeby w tym zakresie. W/w droga [KDW], wskazana została pomiędzy dwoma dużymi działkami: Nr 1548 oraz Nr 1549. Istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że ulegną one w przyszłości podziałowi na mniejsze działki budowlane, dla których zgodnie § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.) należy zapewnić dojeżdżalność i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej. Sporna droga [KDW] łączy się z drogami publicznymi: drogą lokalną KDL.5 oraz al. Sikorskiego. Z uwagi na klasę al. Sikorskiego, która jest drogą krajową, w projekcie planu starano się ograniczyć ilość włączeń do tej drogi, dlatego tam gdzie było to możliwe przyjęto zasadę, że drogi [KDW] będą obsługiwać działki obustronnie. Droga [KDW], wbrew opinii składającej uwagę, będzie udogodnieniem dla korzystających z działki 1549. Połączenie jej z drogą osiedlową KDL.5 ułatwi dostęp m.in. z działki nr 1549 do projektowanej w części środkowej planu infrastruktury społecznej postaci terenów zieleni, usług publicznych lub komercyjnych.

Drogi wewnętrzne [KDW] to drogi, których funkcjonowanie wynika z prawa własności lub posiadania odpowiedniej służebności drogowej, czyli wymagają porozumienia właścicieli zainteresowanych działek. Projekt planu, mając na uwadze fakt, że owo zainteresowanie może nie być równe, przewiduje możliwość przesunięcia linii wydzielających drogę do 4 m. Nie nakłada więc na każdego właściciela działki obowiązku budowania czy wyznaczenia takiej drogi, jeżeli nie ma rzeczywistych potrzeb w tym zakresie. Mając powyższe na uwadze nie ma potrzeby likwidacji spornej drogi [KDW].

13. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 5 lipca 2012 r., przez pana _____, zam. _____ Rzeszów,

Uwagi dotyczą – przeznaczenia terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Treść uwag – Pan _____ kwestionuje przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MW pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jako niezgodne z Studium

Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa oraz uchwałą Nr XXVII/172/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie .

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi nie uwzględnia się.**

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie wskazano dziesięć terenów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Taki rodzaj przeznaczenia zgodny jest uchwałą Nr XXVII/172/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do opracowania tego planu, w szczególności z § 3 określającym przedmiot opracowania planu. Zgodnie z w/w uchwałą przedmiotem opracowania planu będzie przeznaczenie terenów pod realizację celów publicznych, w szczególności układ komunikacyjny oraz inne elementy infrastruktury technicznej, a także przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługi. Uchwała o przystąpieniu mówiąc o zabudowie mieszkaniowej nie ogranicza więc przedmiotu planu wyłącznie do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Zasadne jest twierdzenie składającego uwagę, że przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagają zgodności planu miejscowego ze studium. Stanowią o tym m.in. art. 15 i 20 tej ustawy. Opracowywany projekt planu będzie weryfikowany pod kątem jego zgodności ze studium. Odbędzie się to na etapie jego uchwalania przez Radę Miasta Rzeszowa.

Obecnie obowiązujące Studium rzeczywiście nie przewiduje w granicach planu lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Jest to jednak niezgodne z istniejącym zagospodarowaniem terenów objętych planem, gdzie taka zabudowa występuje. Zagospodarowanie terenów, zgodnie z art. 10 ust.1 ustawy, jest jednym z uwarunkowań, które uwzględnia się w studium. Ma ono istotny wpływ na określenie kierunków zmian w przeznaczeniu terenów. Mając świadomość, że aktualizacja kierunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego osiedla jest konieczna, Rada Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXV/563/2008 z dnia 24 czerwca 2008 r. podjęła decyzję o przystąpieniu do opracowania zmiany Nr 21/2/2008 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa na osiedlu Drabinianka w Rzeszowie, w granicach obejmujących m.in. obszar objęty planem nr 83/13/2004. W zmianie studium, zgodnie z §3 uchwały o przystąpieniu, określili się nowe kontury terenów usług, zieleni i zabudowy mieszkaniowej, w szczególności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Uchwalenie zmiany studium pozwoli tym samym na ukończenie rozpoczętych opracowań planów miejscowych w zgodności ze zmianami faktycznymi jakie zaszły w zagospodarowaniu przestrzennym i obowiązującymi przepisami odrębnymi.

14. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie pismami o jednobrzmiącej treści:

- pismem w dniu 5 lipca 2012 r., przez panią _____ i pana _____, zam. _____ Rzeszów, _____ a oraz
- pismem w dniu 5 lipca 2012 r., przez pana _____, zam. _____ Rzeszów,

Uwagi dotyczą:

- drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem [KDW], wydzielonej w terenie zabudowy mieszkaniowej MN.3, graniczącej z działkami nr: 1285, 1286 i 1287 obr. 210, zakończonej placem do zawracania samochodów na działce nr 1287,
- linii zabudowy wyznaczonej w terenie zabudowy mieszkaniowej MN.3, w granicach działki nr 1287.

Treść uwag:Składający uwagi:

- kwestionują możliwość przesunięcia linii wydzielającej drogę [KDW] na działki nr: 1285, 1286 i 1287 oraz sprzeciwiają się placowi do zawracania samochodów na działce nr 1287,
- wnioskują o przesunięcie linii zabudowy wskazanej w terenie MN.3, wzdłuż terenu WS/ZP.3, w granicach działki nr 1287, na taką odległość jak na działce 1293.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi uwzględnia się.**

Ad. Drogi [KDW] Drogi wewnętrzne [KDW] to drogi, których funkcjonowanie wynika z prawa własności lub posiadania odpowiedniej służebności drogowej, czyli wymagają porozumienia właścicieli zainteresowanych działek. Projekt planu, mając na uwadze fakt, że owo zainteresowanie może nie być równe, przewiduje możliwość przesunięcia linii wydzielających drogę do 4 m, w obie strony linii. Nie nakłada więc na każdego właściciela działki obowiązku budowania czy wyznaczenia takiej drogi, jeżeli nie ma rzeczywistych potrzeb w tym zakresie. Ponieważ jednak w tym konkretnym przypadku możliwość jaką daje plan budzi niepokój, a jednocześnie większa część terenu drogi [KDW] jest własnością gminy można ją wydzielić liniami rozgraniczającymi limitując drogę jednoznacznie. Biorąc pod uwagę, że w większej części użytkownikami drogi będą właściciele mieszkań w zabudowie wielorodzinnej zrealizowanej w terenie MW.9, uzasadnione jest również zlokalizowanie placu manewrowego w terenie, obejmującym tą zabudowę.

Ad linii zabudowy. Ponieważ zmiana linii zabudowy na działce nr 1287 nie ma istotnego znaczenia z punktu widzenia ładu przestrzennego, możliwe jest jej przesunięcie do odległości 4 m od terenu WS/ZP.3, tj. takiej jak na działce 1293, położonej w terenie MW.9.

Uwagi uwzględnia się poprzez wprowadzenie stosownych korekt w projekcie tekstu i rysunku planu.

15. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie pismem w dniu 5 lipca 2012 r., przez państwa _____, zam. _____ Rzeszów,

Uwagi dotyczą: drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1 w granicach działki.

Treść uwag:Składający uwagi:

- kwestionują poszerzenie pasa drogowego kosztem działki pani _____

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi nie uwzględnia się.**

W projekcie planu teren, oznaczony symbolem KDL.1, przeznaczono pod publiczną drogę klasy lokalnej. Już w chwili obecnej jest ona ważnym elementem rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej i jako ul. Miła spełnia swoje zadanie jako droga klasy lokalnej. Ulicą kursują m.in. pojazdy miejskiej komunikacji zbiorowej.

Minimalna szerokość drogi publicznej klasy lokalnej wynosi 12,0 m w liniach rozgraniczających, stosownie do przepisów 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.), którą to szerokość zgodnie z w/w rozporządzeniem należy zwiększyć odpowiednio, gdy przewiduje się w tej ulicy urządzenia odwodnienia powierzchniowego.

Gmina miasto Rzeszów dysponuje na ten cel pasem terenu o szerokości od 9 m do 11,5 m. W tym pasie zlokalizowany jest również rów odwadniający o szerokości ok. 4 m. Mając na uwadze

wymagania obowiązujących przepisów, projekt planu zakłada zwiększenie parametrów drogi istniejącej. Podstawowa szerokość przyjęta dla tej drogi w projekcie planu wynosi 15 m w liniach rozgraniczających. Droge poszerza się lokalnie, na wysokości skrzyżowań z innymi drogami, na łukach oraz w miejscach gdzie rów odwadniający jest nieco szerszy.

Linie pasa drogowego poszerzono symetrycznie w stosunku do osi istniejącej jezdni. Odbyło się to m.in. kosztem działki pani [imię] z jej działki, na ten cel, przewiduje się pas terenu o szerokości od 1 m-1,9 m.

Poszerzenie niezbędne jest przede wszystkim dla umożliwienia realizacji chodników, ścieżek rowerowych, których w chwili obecnej pozbawiona jest ul. Miła, a które będą służyły bezpieczeństwu i wygodzie mieszkańców okolicznych domów.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

16. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie pismem nadanym pocztą w dniu 5 lipca 2012 r. przez **citibroker's sp. z o.o.**, al. Ciepłińskiego 3, 35- 010 Rzeszów, występującego w imieniu pani [imię] i pana [imię], zam. [adres] Rzeszów, [adres].

Uwagi dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN/U.5 oraz MN.4.

Treść uwag:

citibroker's sp. z o. o.:

- kwestionuje przeznaczenie terenu MN/U.5 w granicach działki 1306/2 obr. 210 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług i wnioskuje o przeznaczenie tej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości zabudowy 5 kondygnacji,
- kwestionuje ustalenia w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy, a także minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej oraz szerokości minimalnej frontu działki w zabudowie szeregowej, przyjęte dla terenów MN.4 oraz MN/U.5, w granicach działek 1303/2, 1310/4, 1310/5 obr. 210 .

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagę dotyczącą zmiany przeznaczenia terenu MN/U.5, w granicach działki 1306/2 obr. 210 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną uwzględnia się,**
- **uwagi dotyczącej maksymalnej wysokości zabudowy wielorodzinnej w granicach działki 1306/2 obr. 210 nie uwzględnia się,**
- **uwag dotyczących ustaleń w zakresie powierzchni zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz wysokości zabudowy, a także minimalnej powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i szeregowej oraz minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej przyjętych dla terenów MN.4 oraz MN/U.5, w granicach działek nr: 1303/2, 1310/4, 1310/5 obr. 210, nie uwzględnia się.**

Ad. zmiany przeznaczenia.

Ze względu na istniejące i projektowane sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zlokalizowanej z trzech stron działki nr 1306/2, uzasadnione przestrzennie jest przeznaczenie tej działki pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Aby jednak możliwe było uwzględnienie sąsiedztwa projektowanej od zachodu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i harmonijne wpisanie się w kontekst przestrzenny, a także spełnienie wymagań jakie stawia zabudowie wielorodzinnej projekt planu, w szczególności w zakresie powierzchni działki, powierzchni biologicznie czynnej, odpowiedniej ilości miejsc postojowych, przestrzeni rekreacji przydomowej, powinna zostać objęta również zmianą przeznaczenia działka sąsiednia tj. działka nr 1307/2 obr. 210. Uwagę uwzględnia się poprzez wprowadzenie korekt w projekcie rysunku i tekstu planu.

Ad. wysokości zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

W projekcie planu, kierując się wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których mówią art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) określono maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na trzy do czterech kondygnacji. Wzięto przy tym pod uwagę zabudowę istniejącą w sąsiedztwie, a zwłaszcza istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Przyjęte ustalenia pozwalają na wpisanie się nowych budynków w zastany krajobraz przestrzenny. Dbalność o kontekst przestrzenny jest szczególnie uzasadniona w przypadku działki nr 1306/2, gdyż jest ona położona u zbiegu trzech projektowanych dróg publicznych, a przez to doskonale wyeksponowana. W związku z powyższym nie można wprowadzić na działce nr 1306/2 lokalizacji zabudowy wyższej niż dopuszczają dotychczasowe ustalenia i zasady, przyjęte dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem MW.

Ad. parametrów zagospodarowania terenu i zabudowy

Stosownie do przepisów art. 72 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz. 627, z późn. zm.), w planie miejscowym zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska a przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele i przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod zabudowę, ale także wprowadzenia takich ustaleń w zakresie ich zagospodarowania aby zapewnić warunki sprzyjające prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy, uwzględniając przy tym zasady urbanistyki, ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju i wymagania ochrony środowiska. W projekcie planu, zgodnie z wymaganiami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono dla terenów MN.4 oraz MN/U.5, w szczególności: udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalną powierzchnię działki budowlanej. Z powodu wysokiego poziomu wód gruntowych na terenach objętych planem (o czym świadczy m.in. duża ilość rowów odwadniających przecinających obszar planu), w szczególności terasy zalewowej Wisłoka, w obrębie której położone są tereny MN.4 oraz MN/U.5, rosnącego jeszcze bardziej w okresie intensywnych deszczy ustalono:

- udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie mniejszy niż 50%,
- powierzchnię zabudowy nie większą niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej nie mniejszą niż 0,06 ha,
- minimalną powierzchnię działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej nie mniejszą niż 0,04 ha,
- szerokość frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej nie mniejszy niż 10 m.

Dla zapewnienia jak najlepszych warunków użytkowania działek budowlanych, bezpieczeństwa budynków oraz co za tym idzie komfortu życia ludzi, wprowadzono w ustaleniach planu ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Pozostawienie odpowiedniej powierzchni wyłączzonej z zabudowy i nie utwardzonej, pozwalającej na infiltrację wód deszczowych, w połączeniu z sukcesywnie rozbudowywaną kanalizacją deszczową, ma za zadanie usprawnienie gospodarki wodnej na tym terenie i ochronę terenów i budynków przed podtopieniem. Prawidłowość przyjętych ustaleń projektu planu w tym zakresie, została potwierdzona w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. Oba dokumenty, zarówno projekt planu jak i prognoza, uzyskały pozytywne opinie organów właściwych do spraw ochrony środowiska.

W projekcie planu, kierując się wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których stanowią art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.) określono maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na dwie kondygnacje. Wzięto przy tym pod uwagę zabudowę mieszkaniową jednorodzinną istniejącą w obszarze planu. Przyjęte ustalenia pozwalają na harmonijne wpisanie się nowych budynków w zastany krajobraz przestrzenny. W związku z powyższym uwag dotyczących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenów MN.4 oraz MN/U.5 nie uwzględnia się.


Zastępca Dyrektora
Lidia Szczepanek

Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA


Marek Ustrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA