

**Zarządzenie Nr VI/746/2012
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 5 października 2012 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 150/5/2007
w rejonie ulicy św. Rocha w Rzeszowie.**

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) 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

Uwagi, którą wnieśli do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 150/5/2007 w rejonie ulicy św. Rocha w Rzeszowie, na piśmie w dniu 7 sierpnia 2012 r. oraz w dniu 6 września 2012 r.,

dotyczącej drogi wewnętrznej [KDW],
wyznaczonej w ramach terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.1:

- nie uwzględnia się.

§ 2

Uwagę, którą wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 150/5/2007 w rejonie ulicy św. Rocha w Rzeszowie, na piśmie w dniu 10 sierpnia 2012 r.,

dotyczącą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.2:

- uwzględnia się.

§ 3

Uwagę, którą wniosła do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 150/5/2007 w rejonie ulicy św. Rocha w Rzeszowie, na piśmie w dniu 13 września 2012 r. dotyczącą

terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.2:

- uwzględnia się częściowo.

§ 4

Uwagę, którą wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 150/5/2007 w rejonie ulicy św. Rocha w Rzeszowie, na piśmie w dniu 14 września 2012 r.,

dotyczącą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN.1:

- **uwzględnia się częściowo.**

§ 5

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

§ 6

Uwagi nieuwzględnione przekazuje się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 7

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania


Zap. PRZEWODNIA MIASTA RZESZOWA
Andrzej Stronkowski
ZASTĘPCA WZRYDANTA MIASTA

Załącznik
do Zarządzenia Nr VI/ 746/ 2012
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 5 października 2012 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 150/5/2007 w rejonie ulicy św. Rocha w Rzeszowie.**

**SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG
WRAZ Z UZASADNIENIEM**

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 27 lutego 2007 r. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 150/5/2007 w rejonie ul. św. Rocha w Rzeszowie. Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia planu obejmowała teren o pow. ok. 22,5 ha. Ze względu na konieczność zachowania całego kompleksu rolnego określonego w Studium i przepisy prawa związane ze zmianą przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, zmniejszono granice opracowania planu do 20 ha. Z uwagi na wydane decyzje o warunkach zabudowy i wnioski właścicieli wyłączono z opracowania teren położony w części wschodniej planu. Zmniejszono tym samym powierzchnię planu do 15,10 ha.

Plan podjęto w celu ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów a w szczególności ustalenia zasad obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

Procedura trybu formalno – prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 19 kwietnia 2007 r. w wyznaczonym terminie – od daty ogłoszenia do dnia 14 maja 2007 r., zainteresowani mogli wносить wnioski do projektu planu. Wpłynęło 10 wniosków, które zostały pozytywnie rozpatrzone na etapie przedprojektowym.

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

Na posiedzeniu w dniu 18 grudnia 2007 r. Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu z uwagami. Ze względu na protesty mieszkańców w szczególności dotyczące dojazdów do działek, dokonano korekt projektu planu i powtórnie przedstawiono projekt planu do zaopiniowania MKU-A, w dniu 13 października 2010 r.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii właściwych organów i instytucji projekt planu wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, na okres od 26 lipca do 28 sierpnia 2012 r. W dniu 8 sierpnia 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. w czasie do dnia 17 września 2012 r. wpłynęły uwagi dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

Uwagi złożyli:

1. pismem z dnia 5 sierpnia 2012r., wpłynęło w dniu 7 sierpnia 2012 r.,
oraz pismem z dnia 6 września 2012 r., wpłynęło w dniu 6 września 2012 r.
2. pismem z dnia
9 sierpnia 2012 r., wpłynęło w dniu 10 sierpnia 2012 r.,
3. pismem z dnia
11 września 2012 r., wpłynęło w dniu 13 września 2012 r.,
4. pismem z dnia
13 września 2012 r., wpłynęło w dniu 14 września 2012 r.

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. z 2012 r., poz. 647).

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647), w zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględnić, w szczególności:

- wymagania ład 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 narazonych 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).

Według art. 72 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r., Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności poprzez zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzenia i kształtowania zieleni. W miejscowych planach przy przeznaczeniu terenów na poszczególne cele oraz określaniu zadań związanych z zagospodarowaniem tych terenów, w strukturze wykorzystania terenów ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwaga

- 1) teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolem MN.1;
- 2) skarżący wnoszą o zmianę przebiegu drogi wewnętrznej [KDW], tak aby nie przebiegała ona przez działki Nr 2092/19 i Nr 2092/20, obr.221 ;
- 3) sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

W projekcie planu wyznaczono układ komunikacyjny oparty na drogach publicznych, ogólnodostępnych ciągach pieszo – jezdnych i drogach wewnętrznych, stanowiących dojazdy indywidualne do działek. Drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku projektu planu symbolem [KDW] zaprojektowane zostały na podstawie istniejącego zagospodarowania terenu i struktury własnościowej. Ich przebieg pokrywa się przeważnie z istniejącymi dojazdami. Przyjęta minimalna szerokość dojazdu, w oparciu o przepisy odrębne, ustalona została na 4,5 m w liniach rozgraniczających.

Przy projektowaniu dojazdu do działki Nr 2092/7 brano pod uwagę dwa możliwe warianty wzdłuż ustanowionej drogi służebnej po działkach: Nr 2092/19 lub Nr 2092/20. Wybrano wariant dojazdu od strony ul. ks. Adama Podgórskiego ze względu na dwukrotnie krótszy odcinek drogi.

Przedstawiona przez skarżących koncepcja przebiegu drogi [KDW] nie znajduje uzasadnienia w świetle istniejącego zagospodarowania działek i struktury własnościowej na tym terenie.

W związku z zagospodarowaniem działki Nr 2092/20, tj. istniejącym garażem i rozbudową budynku mieszkalnego, wprowadzono w ustaleniach zapis umożliwiający zmniejszenie szerokości dróg wewnętrznych [KDW] kolidujących z istniejącymi budynkami, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

Projekt planu sankcjonuje stan istniejący, nie zmieniając dotychczasowego przeznaczenia tego terenu. W projekcie ustalono przeznaczenie działki Nr 2092/20 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w ramach tego terenu wyznaczono drogę wewnętrzną [KDW], stanowiącą dojazd do działki Nr 2092/7, wzdłuż ustanowionej drogi służebnej.

W związku z powyższym uwaga skarżących nie znajduje uzasadnienia.

Mając na uwadze możliwość zmiany stosunków własnościowych na tym terenie dopuszcza się w projekcie planu inną dostępność komunikacyjną działek niż poprzez wyznaczone drogi wewnętrzne [KDW], pod warunkiem że szerokość wyznaczonego dojazdu nie będzie mniejsza niż 4,5 m;

2. Uwaga

- 1) teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolem E.2;

- 2) skarżący wnosi o zmianę lokalizacji terenu infrastruktury technicznej E.2 i przeznaczenia działki Nr 2152/5 pod zabudowę mieszkaniową.
- 3) sposób rozpatrzenia uwag: **uwzględnia się**.

Lokalizacja terenu infrastruktury technicznej E.2 została wyznaczona na podstawie analizy zapotrzebowania na stacje transformatorowe na terenie objętym planem. Teren ten stanowi jedynie fragment osiedla powstającego w rejonie ulic: św. Rocha i św. Walentego, dlatego też planowana stacja może zostać zrealizowana w innym miejscu, poza terenem objętym przedmiotowym planem. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę zamierzenia inwestycyjne właściciela działki Nr 2152/5, uwagę uwzględnia się.

3. Uwaga

- 1) teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolem MN.2;
- 2) skarżąca wnosi o zmianę przebiegu linii zabudowy nieprzekraczalnej na działce Nr 2057/8;
- 3) sposób rozpatrzenia uwag: **uwzględnia się** przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej w mniejszym zakresie niż wnioskowany.

Projekt planu przewiduje przeznaczenie działki Nr 2057/8 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Teren zabudowy mieszkaniowej MN.2 obejmuje przedmiotową działkę do istniejącego ogrodzenia od strony ul. Św. Rocha i Ks. A. Podgórskiego. Fragment działki o szerokości ok. 1 m wzdłuż zewnętrznej strony ogrodzenia wzdłuż ul. ks. A. Podgórskiego przewidziany został do włączenia w linie rozgraniczające tej ulicy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, oprócz przeznaczenia terenów, określa obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania danego terenu, w szczególności: linie zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udział powierzchni biologicznie czynnej, a także gabaryty obiektów. Wprowadzone w ten sposób zakazy, nakazy i ograniczenia mają na celu zachowanie ładu przestrzennego.

Wyznaczenie w planie linii zabudowy nieprzekraczalnych dla terenów mieszkaniowych ma na celu kształtowanie ciągu zabudowy wzdłuż dróg oraz ogranicza możliwość sytuowania budynków zbyt blisko jezdni, uwzględniając tym samym przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.). Ponadto odsunięcie budynków od drogi publicznej, jaką jest również ulica św. Rocha, ma na celu ochronę mieszkańców przed uciążliwościami związanymi z użytkowaniem drogi, stosownie do przepisów § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75 poz. 690 z późn. zm.).

Biorąc pod uwagę przyjętą klasę ulicy św. Rocha jako powiatowej ulicy zbiorczej o znacznym natężeniu ruchu, a także zróżnicowane ukształtowanie terenu, uznano że korzystnym będzie maksymalnie możliwe odsunięcie przyszłej zabudowy od pasa drogowego. Linię zabudowy nieprzekraczalnej ustalono w oparciu o istniejące wzdłuż ul. św. Rocha budynki.

Mając na uwadze obawy właścicielki co do możliwości zagospodarowania działki Nr 2057/8, w związku z przebiegającymi sieciami infrastruktury technicznej, uznano że przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej o 4 m, w kierunku ulicy św. Rocha, na

wysokości istniejącego budynku gospodarczego, nie wpłynie w istotny sposób na pogorszenie ładu przestrzennego na tym terenie, umożliwiając jednocześnie zwiększenie intensywności zabudowy na działce. W związku z powyższym uwagę uwzględnia się częściowo.

4. Uwaga

- 1) teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolem MN.2;
- 4) skarżący wnosi o zmianę przebiegu linii zabudowy nieprzekraczalnej na działce Nr 2059;
- 2) sposób rozpatrzenia uwag: **uwzględnia się** przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej w mniejszym zakresie niż wnioskowany.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje poszerzenia ul. Św. Rocha w kierunku południowym, ustalając wzdłuż granicy planu, która pokrywa się z istniejącym ogrodzeniem, tereny zabudowy mieszkaniowej. Przyjęcie na działce pana Cygana linii zabudowy wynika z konieczności kontynuacji zasady sytuowania budynków wzdłuż ulicy Św. Rocha, w celu zachowania ładu przestrzennego tej części osiedla, w szczególności terenów położonych przy skrzyżowaniu dwóch ulic miejskich.

Ponadto wyznaczenie w planie linii zabudowy nieprzekraczalnych dla terenów mieszkaniowych ogranicza możliwość sytuowania budynków zbyt blisko jezdni, uwzględniając tym samym przepisy ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.). Odsunięcie budynków od drogi publicznej, jaką jest również ulica św. Rocha, ma także na celu ochronę mieszkańców przed uciążliwościami związanymi z użytkowaniem drogi, stosownie do przepisów § 11 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r., Nr 75 poz. 690 z późn. zm.)

Zasadą lokalizacji budynków na tym terenie jest usytuowanie budynku mieszkalnego w pierwszej linii zabudowy od drogi lub takie, które zapewnia od strony ul. Św. Rocha widok na fronty budynków mieszkalnych. Zasadę tę należy kontynuować przy lokalizacji nowych obiektów.

Proponowane przez skarżącego do realizacji obiekty typu wiatła czy budynek gospodarczy, pomiędzy istniejącym budynkiem mieszkalnym a drogą będą miały zdecydowanie negatywny wpływ na wizerunek zabudowy tej części osiedla.

Analizując uwagi pana Zdzisława Cygana oraz biorąc pod uwagę powyższe wyjaśnienia stwierdzono, że z uwagi na stosunkowo małą powierzchnię działki nr 2059 istnieje możliwość przesunięcia na tej działce wyznaczonej w projekcie planu linii zabudowy nieprzekraczalnej w kierunku drogi o 3,0 m, w sposób który polepszy warunki usytuowania budynku garażowego lub gospodarczego od strony wjazdu na działkę i równocześnie nie wpłynie w sposób zasadniczy na pogorszenie ładu przestrzennego.

Ponadto, stosownie do art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, linie zabudowy określa się w planie obowiązkowo, podobnie jak stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust 4 tej ustawy, który mówi, że : „ *Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość, wójt, burmistrz albo prezydent miasta pobiera*

jednorazową opłatę ustaloną w tym planie, określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości..." Ustalenie planu dotyczące stawek procentowych znajduje zastosowanie w przypadku wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, nie przesądza o tym, że taki wzrost nastąpi. Ustalenie linii zabudowy nie powoduje spadku wartości nieruchomości, jeżeli może ona zostać zagospodarowana zgodnie z określonym w planie przeznaczeniem, co ma miejsce w przypadku działki nr ewid. 2059.

Krzysztof
Krzysztof Utrachowski

Marek Utrachowski
PREZYDENT MIASTA