

Zarządzenie Nr VI/747/2012  
Prezydenta Miasta Rzeszowa  
z dnia 5 października 2012 r.  
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
zmiany Nr 210/22/2010  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006  
przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie.

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity 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

Uwag do projektu zmiany Nr 210/22/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie, wniesionych pismem z dnia 17 września 2012 r., przez reprezentowaną przez  
dotyczących umieszczenia drogi służebnej, znajdującej się na działkach nr ewid. 894 i 895, obr. 216 na rysunku planu i w tekście planu oraz włączenia komunikacyjnego do działek nr ewid. 894 i 895, obr. 216 z drogi publicznej – ul. Lubelskiej, nie uwzględnia się.

§ 2

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

  
Z. ur. 11.11.1963 r. MIĘSTO RZESZÓWA  
M. S. ZASTĘPCA PREZYDENTA MIĘSTA

Z A Ł A C Z N I K do Zarządzenia Nr VI/747/2012  
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 5 października 2012 r.  
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych  
do projektu zmiany Nr 210/22/2010  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006  
przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie (po drugim wyłożeniu).

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG  
WRAZ Z UZASADNIENIEM.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany planu nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr LXXXII/1451/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 października 2010 r.

Zmiana Nr 210/22/2010. MPZP Nr 141/12/2006 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie dotyczy całego obszaru objętego Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006. Obszar ten, o powierzchni około 63,39 ha położony jest w pobliżu jednej z głównych arterii komunikacyjnych miasta, przy granicy z gminą Trzebownisko.

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

W projekcie zmiany planu utrzymane zostało przeznaczenie wszystkich terenów, określone w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie. Skorygowano natomiast ustalenia planu w zakresie m.in. wskaźników intensywności zabudowy, wysokości budynków, wielkości działek, rozwiązań komunikacyjnych, zgodnie z wnioskiem złożonym przez właściciela przeważającej części terenów – potencjalnego inwestora. Zaktualizowano granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, natomiast na terenie stanowiska archeologicznego nr AZP 102-76/18 ustanowiono strefę ochrony konserwatorskiej.

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

Po ogłoszeniu, w dniu 3 lutego 2011 r., o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w wyznaczonym terminie 21 dni od daty ogłoszenia, tj. do dnia 25 lutego 2011 r., zainteresowani mogli składać wnioski do projektu planu.

W ww. terminie złożony został jeden wniosek, określony w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, pod kierunkiem głównego projektanta planu – członka Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach.

Na posiedzeniu w dniu 15 grudnia 2011 r., Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt zmiany planu.

W marcu 2012 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu. Następnie projekt zmiany planu, wraz

z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ul. Słowackiego 9, w dniach: od 5 kwietnia 2012 r. do 27 kwietnia 2012 r.

Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ukazało się w dniu 28 marca 2012 r., w Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag.

W dniu 20 kwietnia 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Do projektu zmiany planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 11 maja 2012 r., wpłynęły uwagi wniesione przez właścicieli działek nr 894 i 895 obr. 216 w Rzeszowie oraz uwagi wniesione przez właściciela przeważającej części terenów – potencjalnego inwestora zespołu usługowego. Ze względu na wagę problemów, których dotyczyły wniesione uwagi, podjęta została decyzja o wprowadzeniu korekt do projektu zmiany planu i ponowieniu procedury opiniowania i uzgadniania.

W czerwcu 2012 r., Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o ponowne zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu. Następnie projekt zmiany planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9, w dniach: od 6 sierpnia 2012 r. do 4 września 2012 r.

Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ukazało się w dniu 26 lipca 2012 r., w Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag.

W dniu 24 sierpnia 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Do projektu zmiany planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 18 września 2012 r., wpłynęły uwagi, wniesione pismem z dnia 17 września 2012 r., przez  
dotyczące umieszczenia drogi szutkowej,  
znajdującej się na działkach nr ewid. 894 i 895, obr. 216 na rysunku planu i w tekście planu oraz  
włączenia komunikacyjnego do działek nr ewid. 894 i 895, obr. 216 z drogi publicznej =  
ul. Lubelskiej.

#### UZASADNIENIE PRAWNE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG:

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

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

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to, odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r., poz. 647).

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

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

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

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

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania 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).

Zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, w jakim jest on uchwalany.

## UZASADNIENIE FAKTYCZNE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG:

Uwagi wniesione przez

reprezentowaną przez pełnomocnika

- teren, którego dotyczą uwagi: działki nr ewid. 894 i 895, obr. 216, położone w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/MW,

- treść uwag:

Uwaga nr 1: umieszczenie drogi służebnej, znajdującej się na działkach nr ewid. 894 i 895, obr.216 na rysunku planu i w tekście planu;

Uwaga nr 2: włączenie komunikacyjne do działek nr ewid. 894 i 895, obr.216 z drogi publicznej - ul. Lubelskiej.

- sposób rozpatrzenia uwag: uwag nie uwzględnia się.

Istotą uwagi nr 1, wniesionej przez reprezentowaną przez pełnomocnika jest usankcjonowanie w przedmiotowej zmianie planu, aktualnego sposobu obsługi komunikacyjnej działek nr ewid. 894 i 895. Dojazd do wyżej wymienionych działek odbywa się, wg wnoszących uwagi, szlakiem drogowym od drogi wewnętrznej zlokalizowanej na działce nr 431, położonej przy granicy z gminą Trzebownisko. Potwierdzeniem faktu istnienia drogi są, zdaniem wnoszących uwagi, mapa zasadnicza z zaznaczonym przebiegiem szlaku drogowego, wyrys z mapy ewidencji gruntów z synchronizacją, wg stanu na dzień 12.02.1987 r., zaświadczenie Wydziału Geodezji Urzędu Miasta Rzeszowa znak: GE.II.74303/297/02, dotyczące zmiany numerów działek oraz postanowienie Sądu Powiatowego w Rzeszowie z dnia 2 sierpnia 1962 r. sygn. Akt Ns I 113/62.

W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie, działki nr ewid. 894 i 895, obr. 216, znajdują się w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/MW, przeznaczonym pod usługi, z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>, wielorodzinną zabudowę mieszkaniową oraz zieleni urządzoną, drogi wewnętrzne, place manewrowe, miejsca postojowe i infrastrukturę techniczną. Określona w planie funkcja terenu wymaga odpowiedniej jakości obsługi komunikacyjnej poprzez układ dróg o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

W MPZP Nr 141/12/2006 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie przewiduje się zasadniczą obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/MW poprzez dojazd i dojście z publicznych ulic lokalnych, oznaczonych symbolami: KDL.1 i KDL.4. Dodatkowo zakłada się dojście z publicznej ulicy głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1 oraz dopuszcza się, na zasadzie prawoskrętu, dojazd z publicznej ulicy zbiorczej położonej poza granicą obszaru planu, oznaczonej w części informacyjnej planu symbolem [kdz].

Powyższe zasady dotyczą wszystkich nieruchomości położonych w granicach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/MW, w tym działek nr ewid. 894 i 895, obr. 216.

Zmiana Nr 210/22/2010 MPZP Nr 141/12/2006 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie nie ingeruje w ustalony w planie sposób obsługi komunikacyjnej.

Postanowienie Sądu Powiatowego w Rzeszowie z dnia 2 sierpnia 1962 r. sygn. Akt Ns I 113/62 ustanawia prawo służebności przejazdów, przechodu i przegonu w stosunku do kilku działek.

nie odnoszą się do zagadnienia służebności na pozostałych działkach leżących wzdłuż szlaku drogowego aż do granicy z gminą Trzebownisko.

W chwili obecnej działki nr ewid. 894 i 895, obr. 216, położone w Rzeszowie stanowią grunty rolne. Właściciele działek mogą w dalszym ciągu wykorzystywać je rolniczo i korzystać z dojazdu do nich na dotychczasowych zasadach, o ile posiadają do tego tytuł prawny.

Należy zaznaczyć, że plan miejscowy nie przekreśla możliwości dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, jak też nie narusza praw nabytych, w tym ustanowionych służebności. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako akt prawa miejscowego jest wiążący jedynie w przypadku zamiaru wykorzystania terenu do celów inwestycyjnych.

Uwaga nr 2, wniesiona przez \_\_\_\_\_ reprezentowana przez pełnomocnika \_\_\_\_\_ dotyczy zmiany ustaleń planu w zakresie obsługi komunikacyjnej w taki sposób, aby zapewnić do działek nr ewid. 894 i 895, obr. 216, bezpośrednie włączenie komunikacyjne z ulicy Lubelskiej.

Ulica Lubelska jest drogą klasy G. Według obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (MPZP Nr 141/12/2006 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie i MPZP Nr 5/2/1996 „Staromieście – Ogrody” z późn. zm.) w odległościach mniejszych niż 100 m od granic działek nr ewid. 894 i 895, obr. 216 znajdują się dwa skrzyżowania: drogi publicznej klasy G (ul. Lubelska) z drogą publiczną klasy Z (droga zbiorcza) i drogą publiczną klasy L (droga lokalna). Zgodnie z rozporządzeniem 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.) „na drodze klasy G należy ograniczyć liczbę i częstość zjazdów poprzez zapewnienie dojazdu z innych dróg niższych klas, szczególnie do terenów przeznaczonych pod nową zabudowę”. Obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/ZP/MW, w obrębie którego znajdują się działki nr ewid. 894 i 895, obr. 216, została rozwiązana stosownie do przepisów ww. rozporządzenia.

Lokalizacja dodatkowego zjazdu publicznego z ul. Lubelskiej (zgodnie z uwagą nr 2) pomiędzy dwoma skrzyżowaniami położonymi w niewielkiej odległości od siebie, znacznie utrudniłaby funkcjonowanie zaprojektowanego systemu komunikacyjnego, stanowiąc zagrożenie dla bezpieczeństwa ruchu drogowego.

Nie bez znaczenia jest też fakt, że działki nr ewid. 894 i 895, obr. 216 nie graniczą bezpośrednio z ul. Lubelską. Dojazd do nich musiałby odbywać się poprzez działki nr ewid. 916, 910/4, 909/12, nie będące własnością wnoszących uwagi.

\_\_\_\_\_ reprezentowana przez pełnomocnika \_\_\_\_\_ dołączyli do uwag „nowe dowody z dokumentów”, tzn. fragment mapy topograficznej z zaznaczonym szlakiem drogowym oraz zdjęcie lotnicze ukazujące mostek drogowy z ul. Lubelskiej na szlaku drogowym w kierunku działek nr 894 i 895.

Synchronizacja powyższych materiałów z mapą ewidencyjną wykazała, że:

- włączenie do ul. Lubelskiej szlaku drogowego przedstawionego na mapie topograficznej znajduje się w miejscu, przewidzianego w MPZP Nr 5/2/1996 „Staromieście – Ogrody”, skrzyżowania drogi publicznej klasy G (ul. Lubelska) z drogą publiczną klasy Z (droga zbiorcza),
- zdjęcie lotnicze nie przedstawia mostku drogowego z ul. Lubelskiej na szlaku drogowym w kierunku działek nr 894 i 895 tylko zjazd z ul. Lubelskiej na działkę nr ewid. 1965/26, położony w odległości ok. 200 m od południowo-zachodniej granicy działki nr ewid. 894.

Powyższe fakty sprawiają, że tzw. „nowe dowody z dokumentów” nie wnoszą niczego istotnego do sprawy, będącej przedmiotem niniejszego rozstrzygnięcia.

Podsumowując przedstawione zagadnienia należy stwierdzić, że w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 141/12/2006 przy ul. Lubelskiej w Rzeszowie, kwestia obsługi komunikacyjnej działek nr ewid. 894 i 895 obr. 216, położonych w obrębie terenu oznaczonego na

rysunku planu symbolem U/UC/ZP/MW, została rozwiązana właściwie i nie wymaga korekt w zmianie Nr 210/22/2010 tegoż planu.

Analiza uwag wniesionych przez reprezentowaną przez pełnomocnika wykazała, że nie znajdują one merytorycznego uzasadnienia. W związku z tym uwag nie uwzględnia się.

Zup.  
JANINA KOSZOWA  
Trobiniński  
IDENTA MIASTA