

Uzasadnienie  
do Zarządzenia Nr VI/792/2012 Prezydenta Miasta Rzeszowa  
z dnia 19 listopada 2012 r.  
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu  
Zagospodarowania Przestrzennego Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie

### SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG

Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie wyłożony do publicznego wglądu, po dokonaniu zmiany ustaleń obowiązującego Studium.

Przystąpiono do opracowania projektu przedmiotowego planu w celu określenia szczegółowych zasad zagospodarowania terenów, w tym obsługi komunikacyjnej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną. W projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną, usługi, przemysł, składy, magazyny, komunikację o znaczeniu lokalnym i ogólnomiejskim oraz zieleń urządzoną i infrastrukturę techniczną.

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

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

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 6 kwietnia 2006 r., w wyznaczonym terminie 21 dni, od daty ogłoszenia, tj. do dnia 28 kwietnia 2006 r., zainteresowani mogli wnosić wnioski do projektu planu. W wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony pozytywnie, na etapie przedprojektowym. W trakcie sporządzania projektu planu wpłynęło 84 wnioski, które przeanalizowano w czasie prac projektowych i uwzględniono w możliwie najszerszym zakresie.

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

Na posiedzeniu w dniu 18 października 2011 r. Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu z uwagami. Po dokonaniu stosownych korekt, projekt planu przedstawiono ponownie do zaopiniowania w dniu 26 kwietnia 2012 r. i uzyskano opinię pozytywną z uwagami, które zostały uwzględnione.

Po pozytywnym zaopiniowaniu i uzgodnieniu projektu planu przez właściwe organy i instytucje, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 10 września do 10 października 2012 r.

W dniu 4 października 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. w czasie do 30 października 2012 r., wpłynęły uwagi dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

Uwagi złożyli:

1. Państwo w, pismem z dnia 27 września 2012r., wpłynęło w dniu 28 września 2012 r.;
2. Państwo I w, pismem z dnia 11 października 2012r., wpłynęło w dniu 15 października 2012 r.;
3. pismem zbiorowym z dnia 11 października 2012r., wpłynęło w dniu 15 października 2012 r.:
  - Państwo
  - Państwo
  - Pani
  - Pani
  - Pan I
  - Pan
4. Pani, pismem z dnia 15 października 2012r., wpłynęło w dniu 16 października 2012 r.;
5. Pani w, pismem z dnia 16 października 2012r., wpłynęło w dniu 17 października 2012 r.;
6. Pan pismem z dnia 16 października 2012r., wpłynęło w dniu 18 października 2012 r.;
7. Pan i Pan i a pismem z dnia 19 października 2012r., wpłynęło w dniu 22 października 2012 r.;
8. Pani, pismem z dnia 16 października 2012r., wpłynęło w dniu 24 października 2012 r.;
9. Pani pismem z dnia 29 października 2012r., wpłynęło w dniu 30 października 2012 r.;
10. Pan, pismem z dnia 24 października 2012r., oraz do protokołu, wpłynęło w dniu 24 października 2012 r.;
11. pismem zbiorowym z dnia 26 października 2012r., wpłynęło w dniu 26 października 2012 r.:
  - Pan I
  - Pani
  - Pan
12. Pan Rzeszów i pani pismem z dnia 26 października 2012r., wpłynęło w dniu 26 października 2012 r.;
13. Państwo, pismem z dnia 29 października 2012r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
14. Pani pismem z dnia 29 października 2012r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
15. Pan w, pismem z dnia 29 października 2012r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
16. Pani, pismem z dnia 28 października 2012r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
17. Pani pismem z dnia 28 października 2012r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
18. Pan pismem z dnia 28 października 2012r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
19. Pan pismem z dnia 28 października 2012r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
20. Państwo, pismem z dnia 28 października 2012r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
21. Pan pismem z dnia 28 października 2012r., wpłynęło w dniu 30 października 2012 r.;
22. Pani, pismem z dnia 28 października 2012r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;

23. Pani [redacted], pismem z dnia 28 października 2012 r.,  
wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
24. Pani [redacted], pismem z dnia 28 października 2012 r.,  
wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
25. Pani [redacted], pismem z dnia 28 października 2012 r.,  
wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
26. Pani [redacted], pismem z dnia 28 października 2012 r., wpłynęło  
w dniu 29 października 2012 r.;
27. Państwo [redacted], pismem z dnia 28 października  
2012 r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
28. Pani [redacted] Rzeszów,  
pismem z dnia 28 października 2012 r., wpłynęło w dniu 30 października 2012 r.;
29. Pan [redacted], pismem z dnia 27 października 2012 r.,  
wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
30. Państwo [redacted], pismem z dnia 28 października  
2012 r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
31. Pan [redacted], pismem z dnia 28 października 2012 r., wpłynęło  
w dniu 29 października 2012 r.;
32. Pani [redacted] Rzeszów, pismem z dnia 28 października 2012 r.,  
wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
33. Pani [redacted], pismem z dnia 28 października 2012 r.,  
wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
34. pismem zbiorowym z dnia 28 października 2012 r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.:
  - Pani [redacted],
  - Pan I. [redacted],
  - Pan [redacted],
  - Pan [redacted].
35. Pan [redacted] Rzeszow, pismem z dnia 28 października 2012 r., wpłynęło  
w dniu 29 października 2012 r.;
36. Pani [redacted], pismem z dnia 28 października 2012 r.,  
wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.;
37. Państwo [redacted] pismem z dnia 28 października  
2012 r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r. oraz do protokołu w dniu 24 października 2012 r.;
38. Pani [redacted] pismem z dnia 28 października 2012 r., wpłynęło  
w dniu 29 października 2012 r.;
39. Pani [redacted], pismem z dnia 16 października 2012 r.,  
wpłynęło w dniu 30 października 2012 r.;
40. Pan [redacted], pismem z dnia 30 października 2012 r., wpłynęło  
w dniu 30 października 2012 r.;
41. Pan [redacted] Rzeszów, pismem z dnia 28 października 2012 r.,  
wpłynęło w dniu 30 października 2012 r.;
42. pismem zbiorowym z dnia 26 października 2012 r., wpłynęło w dniu 30 października 2012 r.:
  - Pan [redacted],
  - Pani [redacted],
  - Pan [redacted],
  - Pani [redacted],
  - Pan [redacted],
  - Pani [redacted],
  - Pan [redacted].
43. Pan [redacted], pismem z dnia 30 października 2012 r.,  
wpłynęło w dniu 30 października 2012 r.;
44. [redacted], pismem z dnia  
29 października 2012 r., wpłynęło w dniu 30 października 2012 r.;

45. Pani [imię] [nazwisko] reprezentowana przez pełnomocnika adw. [imię] [nazwisko] pismem z dnia 26 października 2012 r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r. (data stempla pocztowego).

Uwagi:

- 1) Pana [imię] [nazwisko]
  - 2) Pana [imię] [nazwisko];
- zawarte w piśmie zbiorowym z dnia 26 października 2012 r., które wpłynęło w dniu 30 października 2012 r., ze względu na braki formalne - nie złożenie podpisu, pozostawia się bez rozpatrzenia.

Uwagi:

- 1) Pana [imię] [nazwisko] pismem z dnia 29 października 2012 r., wpłynęło w dniu 31 października 2012 r., (data stempla pocztowego);
- 2) Pana [imię] [nazwisko] pismem z dnia 30 października 2012 r., wpłynęło w dniu 31 października 2012 r., (data stempla pocztowego);
- 3) Pani [imię] [nazwisko] pismem z dnia 30 października 2012 r., wpłynęło w dniu 05 listopada 2012 r.;  
- jako złożone po terminie, nie podlegają rozpatrzeniu.

Ponadto do projektu planu wpłynęły pisma:

- 1) Pana [imię] [nazwisko] (protokół z dnia 17 października 2012 r.);
- 2) Pani [imię] [nazwisko] (pismo z dnia 29 października 2012 r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r. - data stempla pocztowego);
- 3) Pani [imię] [nazwisko] (pismo z dnia 29 października 2012 r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.);
- 4) Pani [imię] [nazwisko] (pismo z dnia 29 października 2012 r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.);
- 5) Pani [imię] [nazwisko] (pismo z dnia 29 października 2012 r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.);
- 6) Pani [imię] [nazwisko] (pismo z dnia 29 października 2012 r., wpłynęło w dniu 29 października 2012 r.);  
- które nie są uwagami do projektu planu w rozumieniu art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie kwestionują ustaleń przyjętych w projekcie planu.

#### 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), zwanej dalej ustawą.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy, w zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać, w szczególności :

- wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,
- walory architektoniczne i krajobrazowe,

## Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

### 1. Uwagi

- teren, którego dotyczą uwagi, został oznaczony na rysunku planu symbolem [KDX], w ramach terenu MN.6, w granicach działki nr ewid. 788 w obr. 212;
- składający uwagi wnoszą o wykreślenie-usunięcie ciągu pieszo-jezdnego z działki nr ewid. 788 w obr. 212;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Stosownie do przepisów art. 2 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, działka budowlaną jest rozumieć nieruchomość gruntowa lub działka gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego". Natomiast zgodnie z pkt 14 ww. przepisu przez dostęp do drogi publicznej należy rozumieć „bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej”.

Stosownie do art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Mając na uwadze ww. przepisy, w projekcie planu ustalono obsługę komunikacyjną terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego symbolem MN.6 z dróg publicznych: KDL.3 i KDD.3, bezpośrednio dla działek budowlanych, które z tymi drogami graniczą oraz dla pozostałych działek dostępność pośrednią, poprzez drogę wewnętrzną KDW.4 i ciągu pieszo-jezdne [KDX]. Ponieważ plan nie przewiduje obsługi komunikacyjnej terenu MN.6 z drogi KDL.2, z uwagi na jej przelotowy charakter, obsługa musi nastąpić od strony wschodniej komunikacją wewnętrzną.

Wyznaczając przebieg ciągu pieszo-jezdnego [KDX] wzięto pod uwagę wariant najkorzystniejszy z punktu widzenia istniejącego zagospodarowania terenów, stanu własności gruntów oraz funkcji jaką ciąg ma pełnić. Z każdej z działek ewidencyjnych położonych wzdłuż drogi KDW.4 wydzielono ciąg komunikacyjny dla zapewnienia dostępności działek w dalszym rzędzie zabudowy, w tym z działki państwa Gajdek, która posiada stosunkowo dużą powierzchnię i może to nastąpić bez szkody dla jej zagospodarowania. Nie ma uzasadnienia przesunięcia ciągu pieszo-jezdnego w kierunku północnym, na działkę sąsiednią, z uwagi na zagospodarowanie terenu wzdłuż granicy drzewami o stosunkowo dużych walorach przyrodniczych oraz fakt, że z położonej powyżej działki nr ewid. 787, wzdłuż innej granicy również wydzielany jest pas terenu pod kolejny ciąg komunikacyjny.

Ponadto podkreślić należy, że projektowane drogi zapewniają dostępność komunikacyjną działki wnoszących uwagi, która na dzień dzisiejszy jest działką rolną.

---

### 2. Uwagi

- tereny, których dotyczą uwagi, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: U.1 i U.2, w granicach działek nr ewid. 931/1 i 936, obr. 212;
- składający uwagi wnoszą o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 931/1 i 936 w obr. 212 pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i zlokalizowanie terenów U.1 i U.2 po przeciwległej stronie drogi lokalnej KDL.5, na terenie ZP/US;
- sposób rozpatrzenia uwag: uwzględnia się.

Po powtórny przeanalizowaniu uwarunkowań zagospodarowania terenów położonych w rejonie działek nr ewid. 936 i 931/1 stwierdzono możliwość zmiany ustaleń projektu planu i dopuszczenia na przeważającym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmieniony projekt planu, po ponownym uzgodnieniu i zaopiniowaniu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu, a do przyjętych rozwiązań projektowych zainteresowani będą mogli wnieść uwagi.

- 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, 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 ustawy, 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 ustawy 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).

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 urzędzenia 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.

3. Uwagi:

- Państwa
- Państwa
- Pani
- Pani
- Pana
- Pana
- tereny, których dotyczą uwagi, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami U.1 i U.2;
- składający uwagi wnoszą o zmianę przeznaczenia działek nr ewid. 921, 931/1, 931/2, 932, 933, 934, 935, 936, 937 w obr. 212 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zlokalizowanie terenów: U.1 i U.2 po przeciwległej stronie drogi lokalnej KDL.5, na terenie ZP/US;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - uwzględnia się uwagi dotyczące terenów: U.1 i U.2, w części obejmującej działki nr ewid. 931/1, 933, 934, 935, 936 i 937, obr. 212 oraz fragmentów działek nr ewid. 931/2 i 932, obr. 212,
  - nie uwzględnia się uwag, w części dotyczącej działki nr ewid. 921, oraz południowej części działki nr ewid. 932 i południowej części działki nr ewid. 931/2, wszystkie działki w obr. 212.

Analizując zasadność przeznaczenia ww. działek pod zabudowę usługową należy odnieść się do ogólnych założeń projektu planu, w którym przeznaczona jest obszar o powierzchni ponad 75 ha pod osiedle mieszkaniowe, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym dla niego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Rozmieszczenie poszczególnych funkcji osiedla i relacje pomiędzy terenami nie wynikają z obowiązujących przepisów. Brakuje również obowiązujących wskaźników zagospodarowania terenów (normatywów urbanistycznych). Sposób rozmieszczenia poszczególnych elementów osiedla, składających się na całość funkcjonalno-przestrzenną, wynika bezpośrednio z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasad projektowania urbanistycznego. Zapotrzebowanie na tereny usługowe dla obsługi mieszkańców osiedla (infrastrukturę społeczną) zostało poprzedzone analizami w tym zakresie.

Projektując nowe zagospodarowanie wzięto pod uwagę m. in.: istniejący stan zagospodarowania, stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego, ukształtowanie terenu, stan własności gruntów, wydane decyzje administracyjne oraz ustalenia obowiązujących wcześniej na tym terenie planów miejscowych, a także powiązania z terenami sąsiednimi. Rozwiązania projektowe były przedmiotem opiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej – projekt planu uzyskał pozytywną opinię.

Przeznaczając działki, położone w terenie U.2 pod zabudowę usługową wzięto pod uwagę, oprócz położenia w strukturze całego osiedla, również ich przydatność pod określoną funkcję klasyfikując je pod usługi, których lokalizacja w granicach planu powinna zostać zapewniona.

Po przeanalizowaniu możliwości zagospodarowania terenów położonych w rejonie ww. działek stwierdzono możliwość zmiany ustaleń planu dla części terenów oznaczonych symbolami: U.1 oraz U.2 i dopuszczenia na przeważającym terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zmieniony projekt planu, po ponownym uzgodnieniu i zaopiniowaniu zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu, a do przyjętych rozwiązań projektowych zainteresowani będą mogli wnosić uwagi.

Natomiast pozostawienie terenów usługowych w południowej części terenu U.2, w rejonie skrzyżowania dróg: KDL.5 i KDD.3, jest konieczne z uwagi na charakter usługowy tej części nowoprojektowanego osiedla. Budynki usługowe zlokalizowane na omawianych działkach będą miały istotny wpływ na kształtowanie przestrzeni wokół ogólnodostępnego planu (na terenie KX.3), stanowiąc jego południową pierzeję. Ponadto lokalizacja usług komercyjnych na omawianym terenie sprzyjała będzie koncentracji mieszkańców w rejonie przestrzeni publicznych osiedla.

Ze względu na powyższe uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

#### 4. Uwagi Pani

- dotyczy: ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: ZP.1, KDw.10 i [KS/ZP] w ramach terenu P.U.5, w granicach działki nr 2674 obr. 212 oraz działki nr ewid. 2059, położonej poza granicami planu oraz przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składająca uwagi wnosi o zmianę przeznaczenia działek nr 2674 i 2059 obr. 212 pod zabudowę obiektami produkcyjnymi, składami, magazynami, i zabudowę usługową oraz wnosi zastrzeżenia do ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- działka nr ewid. 2059, obr. 212 położona jest poza granicami planu, dlatego w odniesieniu do tej działki uwagi nie są rozpatrywane;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

- Działka nr ewid. 2674 położona jest w terenie oznaczonym symbolem P.U.5 przeznaczonym w projekcie planu pod produkcję, składy i magazyny oraz w wydzielonym „podterenie” [KS/ZP], dla którego ustalono szczegółowe zasady zagospodarowania pod parking i zieleń urządzoną.

Ww. działka nie może zostać zabudowana. Może jednak stanowić część działki lub działek budowlanych, przemysłowo-usługowych, na których oprócz budynków muszą się znaleźć tereny komunikacji i tereny zielni (biologicznie czynne) – w części [KS/ZP]. Z ustalonych w projekcie planu zasad zagospodarowania terenu, w tym podziału terenów na działki budowlane, wynika, że nie każda działka ewidencyjna będzie mogła zostać zagospodarowana indywidualnie, lecz wymagane będzie ich łączenie i wtórny podział.

Ustalenie ograniczeń w zabudowie na terenie P.U.5 (5 – oznacza kolejny numer terenu) wynika z występujących uwarunkowań przyrodniczych.

Obszar projektu planu obejmuje wysoczyznę lessową porożcinaną siecią dolin o różnych wielkościach, wyerodowanych przez wody opadowo – roztopowe w lessowym podłożu. Doliny nieckowate posiadają warunki niekorzystne dla zabudowy z uwagi na występujący wysoki poziom wód gruntowych, występujące zjawisko inwersji, zalegania zimnego i wilgotnego powietrza. Doliny te służą także jako rynny spływu nadmiaru wód opadowych. Są to tereny, które powinny pozostać terenami otwartymi, z zielenią niską. Tereny te z uwagi na położenie na kierunku przeważających wiatrów pełnią również określone funkcje w jego przewietrzaniu.

Każdy teren, w obrębie którego planuje się rozbudowę terenów miejskich, cechuje się indywidualnymi warunkami abiotycznymi i biotycznymi. Muszą one być uwzględnione w planowaniu przestrzennym, tak aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. Realizacji ochrony środowiska służy między innymi przepis art. 72 ust. 1 pkt 5 Prawo ochrony środowiska, stanowiący że zarówno w studium jak i planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się konieczność zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz dostępność komunikacyjną do nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych.

Przebieg nowych dróg został zaprojektowany z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt ten został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu



przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana droga KDW.10 prowadzona jest pomiędzy istniejącymi, zainwestowanymi terenami zabudowy przemysłowej, a terenami przewidzianymi pod nowe zainwestowanie. Jest niezbędna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych w granicach projektowanych terenów produkcyjno-usługowych.

- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

## 5. Uwagi Pani

- tereny, których dotyczą uwagi, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP/US i U.5, w granicach działki nr ewid. 996 obr. 212.
- składająca uwagi nie wyraża zgody na przeznaczenie działki nr ewid. 996 obr 212 pod zielen i usługi; wnosi o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową i proponuje rozwiązanie alternatywne polegające na podziale geodezyjnym działki nr 996 w porozumieniu z właścicielem działki sąsiedniej nr 995, a także wnosi o przeniesienie planowanej lokalizacji przedszkola w inne miejsce;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Analizując zasadność przeznaczenia działki nr ewid. 996 pod zabudowę usługową należy odnieść się do ogólnych założeń projektu planu, w którym przeznaczona jest obszar o powierzchni ponad 75 ha pod osiedle mieszkaniowe, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym dla niego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Rozmieszczenie poszczególnych funkcji osiedla i relacje pomiędzy terenami nie wynikają z obowiązujących przepisów. Brakuje również obowiązujących wskaźników zagospodarowania terenów (normatywów urbanistycznych). Sposób rozmieszczenia poszczególnych elementów osiedla, składających się na całość funkcjonalno-przestrzenną wynika bezpośrednio z uwarunkowań zagospodarowania

przestrzennego terenu oraz zasad projektowania urbanistycznego. Zapotrzebowanie na tereny usługowe dla obsługi mieszkańców osiedla (infrastrukturę społeczną) zostało poprzedzone analizami w tym zakresie. Projektując nowe zagospodarowanie terenów wzięto pod uwagę m. in.: istniejący stan zagospodarowania terenów, stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego, ukształtowanie terenu, stan własności gruntów, przesądzenia planistyczne (wydane decyzje, ustalenia obowiązujących wcześniej na tym terenie planów), a także powiązania z terenami sąsiednimi. Rozwiązania projektowe były przedmiotem opiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - plan uzyskał pozytywną opinię.

Przeznaczając działkę nr ewid. 996 położoną w granicach terenu U.5 pod zabudowę usługową wzięto pod uwagę, oprócz położenia działki w strukturze całego osiedla, również jej przydatność pod określoną funkcję, klasyfikując ją pod usługi, których lokalizacja w granicach planu powinna zostać zapewniona.

Ponadto północna i środkowa część działki nr ewid. 996 położona jest w terenie niekorzystnym dla zabudowy.

Obszar projektu planu obejmuje wysoczyznę lessową porożcinaną siecią dolin o różnych wielkościach, wyerodowanych przez wody opadowo – roztopowe w lessowym podłożu. Doliny nieckowate posiadają warunki niekorzystne dla zabudowy z uwagi na występujący wysoki poziom wód gruntowych. występujące zjawisko inwersji, zalegania zimnego i wilgotnego powietrza. Doliny te służą także jako rynny spływu nadmiaru wód opadowych. Są to tereny, które powinny pozostać terenami otwartymi. z zielenią niską. Tereny te z uwagi na położenie na kierunku przeważających wiatrów, pełnią również określone funkcje w jego przewietrzaniu.

W tworzeniu zagospodarowania osiedla uwzględniono konieczność zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami „zielonymi”.

Każdy teren, w obrębie którego planuje się rozbudowę terenów miejskich, cechuje się indywidualnymi warunkami abiotycznymi i biotycznymi. Muszą one być uwzględnione w planowaniu przestrzennym, tak aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. Realizacji ochrony środowiska służy między innymi przepis art. 72 ust. 1 pkt 5 Prawo ochrony środowiska, stanowiący że zarówno w studium jak i planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.

Ze względu na powyższe uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

---

#### 6. Uwagi Pana

- tereny, których dotyczy uwaga, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP/US i U.5, w granicach działki nr ewid. 995 obr. 212;
- składający uwagi nie wyraża zgody na przeznaczenie działki nr ewid. 995 obr 212 pod zielen i usługi; wnosi o zmianę przeznaczenia działki pod zabudowę mieszkaniową i proponuje rozwiązanie alternatywne podział geodezyjny działki nr 995 w porozumieniu z właścicielem działki sąsiedniej nr 996 a także wnosi o przeniesienie planowanej lokalizacji przedszkola w inne miejsce;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Analizując zasadność przeznaczenia działki nr ewid. 995 pod zabudowę usługową należy odnieść się do ogólnych założeń projektu planu, w którym przeznacza się obszar o powierzchni ponad 75 ha pod osiedle mieszkaniowe, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym dla niego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Rozmieszczenie poszczególnych funkcji osiedla i relacje pomiędzy terenami nie wynikają z obowiązujących przepisów. Brakuje również obowiązujących wskaźników zagospodarowania terenów (normatywów urbanistycznych). Sposób rozmieszczenia poszczególnych elementów osiedla, składających się na całość funkcjonalno-przestrzenną wynika bezpośrednio z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasad projektowania urbanistycznego. Zapotrzebowanie na tereny usługowe dla obsługi mieszkańców osiedla (infrastrukturę społeczną) zostało poprzedzone analizami w tym zakresie. Projektując nowe zagospodarowanie terenów wzięto pod uwagę m. in.: istniejący stan zagospodarowania terenów, stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego, ukształtowanie terenu, stan

własności gruntów, przesądzenia planistyczne (wydane decyzje, ustalenia obowiązujących wcześniej na tym terenie planów), a także powiązania z terenami sąsiednimi. Rozwiązania projektowe były przedmiotem opiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - plan uzyskał pozytywną opinię.

Przeznaczając działkę nr ewid. 995 położoną w granicach terenu U.5 pod zabudowę usługową wzięto pod uwagę, oprócz położenia działki w strukturze całego osiedla, również jej przydatność pod określoną funkcję, klasyfikując ją pod usługi, których lokalizacja w granicach planu powinna zostać zapewniona.

Ponadto północna i środkowa część działki nr ewid. 995 położona jest w terenie niekorzystnym dla zabudowy.

Obszar projektu planu obejmuje wysoczyznę lessową porożcinaną siecią dolin o różnych wielkościach, wyerodowanych przez wody opadowo - roztopowe w lessowym podłożu. Doliny nieckowate posiadają warunki niekorzystne dla zabudowy z uwagi na występujący wysoki poziom wód gruntowych, występujące zjawisko inwersji, zalegania zimnego i wilgotnego powietrza. Doliny te służą także jako rynny spływu nadmiaru wód opadowych. Są to tereny które powinny pozostać terenami otwartymi, z zielenią niską. Tereny te z uwagi na położenie na kierunku przeważających wiatrów pełnią również określone funkcje w jego przewietrzaniu.

W tworzeniu zagospodarowania osiedla uwzględniono konieczność zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami „zielonymi”.

Każdy teren, w obrębie którego planuje się rozbudowę terenów miejskich, cechuje się indywidualnymi warunkami abiotycznymi i biotycznymi. Muszą one być uwzględnione w planowaniu przestrzennym, tak aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. Realizacji ochrony środowiska służy między innymi przepis art. 72 ust. 1 pkt 5 Prawo ochrony środowiska, stanowiący że zarówno w studium jak i planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.

Ze względu na powyższe uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

---

## 7. Uwaga

.. i Pana

- tereny, których dotyczy uwaga, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP/US – w granicach działek nr ewid. 1257 i 1250 obr 212; K - w granicach działki nr ewid. 1257 obr. 212; U.7 – w granicach działki nr ewid. 1250 obr 212;
- składający uwagę wnoszą o zmianę przeznaczenia części działek nr 1257, 1250 obr . 212 pod obiekty produkcyjne, składy, magazyny, zabudowę usługową (kontynuowanie przeznaczenia terenu P.U.5) i zmianę przeznaczenia działki nr 1250 obr. 212 w granicach terenu U.7 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami w parterze;
- sposób rozpatrzenia uwagi: nie uwzględnia się.

W myśl art. 6 ust.1 ustawy ustalenia planu miejscowego kształtują wraz z innymi przepisami sposób wykonywania prawa własności nieruchomości. Zgodnie zaś z art. 4 ust. 1 tej ustawy ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Z kolei wg art. 3 ust. 1 cyt. ustawy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy. W świetle cytowanych przepisów gmina dysponuje władztwem planistycznym. Oczywiście władztwo to nie może oznaczać zupełnej dowolności. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego zwrócono uwagę, że do naruszenia istoty prawa własności dochodzi w sytuacji, gdy niemożliwe staje się wykonywanie wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy i rozporządzania rzeczą (wyrok z 25.05.1999 r. SK 9/98). Podjęcie uchwały planistycznej, w efekcie której dochodzi do pozbawienia właściciela części atrybutów korzystania z rzeczy, nie musi oznaczać z góry ingerencji w jego

prawo własności nieruchomości. Ustalenie przeznaczenia terenu w planie miejscowym przez organ odmiennie od oczekiwań właściciela nie daje podstaw do przyjęcia, że nastąpiło to z naruszeniem prawa. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje żadnych preferencji tak dla interesu indywidualnego jak i dla interesu wspólnoty lokalnej, interesu publicznego. Oznacza to, że w trakcie prac planistycznych należy obie te wartości wyważać, a wybór jednej z nich winien być precyzyjnie uzasadniony. ( wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/Rz 140/12).

Dopuszczenie zagospodarowania terenów wg zamierzeń poszczególnych właścicieli uniemożliwiłoby w rzeczywistości podejmowanie jakichkolwiek działań planistycznych.

W rozpatrywanym przypadku analizując zasadność przeznaczenia działki nr ewid. 1250 pod zabudowę usługową należy odnieść się do ogólnych założeń projektu planu, w którym przeznacza się obszar o powierzchni ponad 75 ha pod osiedle mieszkaniowe, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym dla tego obszaru w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Rozmieszczenie poszczególnych funkcji osiedla i relacje pomiędzy terenami nie wynikają z obowiązujących przepisów. Brakuje również obowiązujących wskaźników zagospodarowania terenów (normatywów urbanistycznych). Sposób rozmieszczenia poszczególnych elementów osiedla, składających się na całość funkcjonalno-przestrzenną wynika bezpośrednio z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady projektowania urbanistycznego. Zapotrzebowanie na tereny usługowe dla obsługi mieszkańców osiedla (infrastrukturę społeczną) zostało poprzedzone analizami w tym zakresie. Projektując nowe zagospodarowanie terenów wzięto pod uwagę m. in.: istniejący stan zagospodarowania terenów, stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego, ukształtowanie terenu, stan własności gruntów, przesądzenia planistyczne (wydane decyzje, ustalenia obowiązujących wcześniej na tym terenie planów), a także powiązania z terenami sąsiednimi. Rozwiązania projektowe były przedmiotem opiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - plan uzyskał pozytywną opinię.

Przeznaczając działki położone w granicach terenu U.7 pod zabudowę usługową wzięto pod uwagę oprócz położenia w strukturze całego osiedla również jej przydatność pod określoną funkcję, klasyfikując ją pod usługi, których lokalizacja w granicach planu powinna zostać zapewniona. Stwierdzono, że położenie przy skrzyżowaniu dwóch dróg publicznych, przy granicy osiedla, zapewniające łatwą dostępność komunikacyjną i równocześnie w bliskim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, predestynuje ten teren pod lokalizację budynku usługowego, który dodatkowo przy zaprojektowaniu ciekawej formy architektonicznej wpłynie korzystnie na jakość przestrzeni.

Również forma zaprojektowanej na sąsiednim terenie MW.1 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w sposób nawiązujący do sąsiedztwa zabudowy jednorodzinnej, wyklucza możliwość lokalizacji usług w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych.

Uwagi dotyczące przeznaczenia części działki nr ewid. 1257 i 1250 pod zieleni urządzonej i przepompownię ścieków należy także uznać za nieuzasadnione.

Każdy teren, w obrębie którego planuje się rozbudowę terenów miejskich, cechuje się indywidualnymi warunkami abiotycznymi i biotycznymi. Muszą one być uwzględnione w planowaniu przestrzennym, tak aby zapewnić prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego.

Realizacji ochrony środowiska służy między innymi art. 72 ust. 1 pkt 5 Prawo ochrony środowiska, stanowiący że zarówno w Studium jak i planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.

Obszar objęty projektem planu, obejmuje wysoczyznę lessową porożcinaną siecią dolin o różnych wielkościach, wyerodowanych przez wody opadowo – roztopowe w lessowym podłożu. Doliny nieckowate posiadają warunki niekorzystne dla zabudowy z uwagi na występujący wysoki poziom wód gruntowych, występujące zjawisko inwersji, zalegania zimnego i wilgotnego powietrza. Doliny te służą także jako rynny spływu nadmiaru wód opadowych. Są to tereny które powinny pozostać terenami otwartymi, z zielenią niską. Tereny te z uwagi na położenie na kierunku przeważających wiatrów pełnią również określone funkcje w jego przewietrzaniu.

W tworzeniu zagospodarowania osiedla uwzględniono konieczność zachowania właściwych proporcji pomiędzy terenami zabudowanymi a terenami „zielonymi”.

Ponadto tereny te, z uwagi na ww. uwarunkowania są niekorzystne dla lokalizowania budownictwa.

Lokalizacja przepompowni ścieków (tern oznaczony symbolem K), na działce nr ewid. 1257, wynika z ukształtowania terenu w granicach planu. Takie usytuowanie przepompowni zapewnia w maksymalnym stopniu odbiór ścieków komunalnych systemem grawitacyjnym.

Właściciele działek nr ewid. 1250 i 1257 nie wnieśli żadnych wniosków zawierających propozycje w zakresie sposobu ich zagospodarowania w procedurze opracowania planu.

---

#### 8. Uwagi Pani

- tereny, których dotyczy uwaga, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ i KDL.4, w granicach działki nr ewid. 1283/1, obr. 212;
- składająca uwagi wnosi o zmianę przebiegu drogi KDZ - przesunięcie drogi w kierunku południowym-jak na załączonej mapie; uzasadnia, że otrzymała warunki zabudowy dla działki o nr ewid. 1283/1 i ma zamiar wybudować dom;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Z przeznaczeniem terenów pod zabudowę wiąże się konieczność zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono w projekcie planu drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Działka nr ewid. 1283/1, obr. 212 została przeznaczona w znacznej części pod drogi publiczne – drogę zbiorczą oznaczoną symbolem KDZ oraz drogę lokalną oznaczoną symbolem KDL.4. Nie ma możliwości przesunięcia drogi zbiorczej, a co za tym idzie skrzyżowania z drogą lokalną w kierunku południowym, co pozwoliłoby na korzystniejsze zagospodarowanie przedmiotowej działki, z uwagi na konieczność zachowania strefy bezpieczeństwa od istniejących czynnych odwiertów gazowych na terenie G.1.

#### 9. Uwagi pani

- tereny, których dotyczą uwagi, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL.3 i MW.1, KDL.1 oraz [KX.R], wydzielonego w ramach terenów ZP/US i MW.1;
- składająca uwagi wnosi o przesunięcie drogi KDL.3 poniżej stanowiska archeologicznego oznaczonego symbolem OW2, zmianę terenu MW.1 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przedłużenie ścieżki rowerowej [KX.R] do ulicy Staroniwskiej oraz odsunięcie drogi KDL.1 na wschód od budynków mieszkalnych;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwagi, w części dotyczącej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.3 i MW.1,
  - uwzględnia się uwagi, w części dotyczącej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1 oraz [KX.R], wydzielonego w ramach terenów: ZP/US i MW.1,
  - pozostałe uwagi pani , odnoszące się do wykupu działki nie dotyczą ustaleń projektu planu, dlatego pozostają bez rozpatrzenia.

Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnien z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych,

odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowanie terenu.

Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ powyższe ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono te tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi, wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieużytkowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

Projektowana droga publiczna oznaczona symbolem KDL.1 pełni ważną rolę w układzie komunikacyjnym osiedla. Jest jedną z trzech dróg publicznych stanowiących powiązanie nowych terenów budowlanych z ul. Staroniwską. Teren pod ww. drogę rezerwowany był przez kilkanaście lat (do 2003 r.) pod przebieg drogi publicznej. Jest także przewidziany w Studium miasta na ten cel.

Niezależnie od powyższego stwierdzono konieczność przeanalizowania przebiegu drogi KDL.1 w odniesieniu do istniejących budynków mieszkalnych i jej przesunięcia w sposób, który nie spowoduje braku zgodności z zakresem projektu planu określonym w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zmieniony projekt planu, po ponownym uzgodnieniu i zaopiniowaniu, zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu, a do przyjętych rozwiązań projektowych zainteresowani będą mogli wносить uwagi.

---

#### 10. Uwagi Pana

- tereny, których dotyczą uwagi, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD.1, KDL.1, KDL.3, MW.1 oraz [KX.R], wydzielonego w ramach terenów ZP/US i MW.1.
- składający uwagi wnosi o zmianę przebiegu drogi KDL.1 – odsunięcie od budynków mieszkalnych nr 11 i 25 w kierunku wschodnim i zmniejszenie jej szerokości w liniach rozgraniczających do 12m, przedłużenie ścieżki rowerowej [KX.R] do ul. Staroniwskiej oraz zmniejszenie szerokości drogi KDD.1

na 7m; wnosi również o przesunięcie przebiegu drogi KDL.3 w kierunku południowym i zmianę przeznaczenia terenu MW.1 na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się uwag, w części dotyczącej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1, KDL.3 i MW.1,
- uwzględnia się uwagi w części, dotyczącej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1 oraz [KX.R], wydzielonego w ramach terenów: ZP/US i MW.1,
- pozostałe uwagi pana . . . . ., odnoszące się do wykonania rowów i przepustów pod drogą nie dotyczą ustaleń projektu planu lecz etapu realizacji jego ustaleń w dalszym procesie inwestycyjnym, dlatego pozostają bez rozpatrzenia.

▪ Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych). Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta.

Projektowana droga KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie



wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

---

11. Uwagi:

- Pana
- Pani
- Pana
- teren, którego dotyczą uwagi, został oznaczony na rysunku planu symbolem P.U.7;
- składający uwagi wnoszą o przeznaczenie terenu P.U.7 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem funkcji usługowej, w tym w granicach działki nr ewid. 1268 obr 212;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu.

W rozpatrywanym przypadku cały teren oznaczony w projekcie planu symbolem P.U.7 posiada w Studium kierunek zagospodarowania pod zabudowę przemysłową lub usługową - alternatywnie lub uzupełniająco, co wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Lokalizacja terenów przemysłowo-usługowych na analizowanym terenie jest korzystna z racji dogodnych powiązań komunikacyjnych projektowanych w tej części miasta, które w niedalekiej przyszłości mają szansę zostać zrealizowane. Droga oznaczona symbolem KDZ oraz ul. Przemysłowa będą łączyć się z projektowaną tzw. „drogą południową” prowadzącą bezpośrednio do węzła Kielanówka na drodze S-19.

Zgodnie z ustaleniami planu, tereny na osiedlu Staroniwa nie będą posiadały typowo przemysłowego charakteru. Nie przewiduje się lokalizacji na nich tzw. przemysłu ciężkiego, który powinien być sytuowany na obrzeżach miasta. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolem P.U zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych do kategorii najbardziej uciążliwych, tj. do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Również ustalony w planie szczegółowy sposób zagospodarowania terenów przesądza o jego przyszłym zainwestowaniu, które nie koliduje z zagospodarowaniem terenów sąsiednich pod osiedle mieszkaniowe.

„Obiekty produkcyjne ulokowane bezpośrednio w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zmieniają obraz osiedli, skutecznie urozmaicając ich dotychczasową monofunkcyjną strukturę, nadają przestrzeniom otwartym nową jakość społeczną (...). Wymagają one jednak takiej organizacji produkcji aby możliwa była minimalizacja ich przestrzeni produkcyjnej, magazynowej i rezerwowanej oraz likwidacja uciążliwości (...)” (J.M. Chmielewski, Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miasta. W-wa 2010 r.). Takie rozwiązanie zostało zapewnione ustaleniami planu.

Ze względu na powyższe uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

---

12. Uwagi Pana .....

i Pani

- tereny, których dotyczą uwagi, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: KDW.9 i KDW.10;
- składający uwagi nie wyrażają zgody na przebieg dróg wewnętrznych: KDW.9 i KDW.10 przez działki nr ewid.1273 i 1274 obr 212;

do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Projektowana droga publiczna oznaczona symbolem KDD.1 pełni ważną rolę w układzie komunikacyjnym północnej części osiedla, zbierając ruch ze stosunkowo wąskich dróg wewnętrznych o układzie północ-południe, obsługujących zabudowę mieszkaniową na odcinku ponad 200 m. Z postulowanym zwężeniem ww. drogi wiąże się zmiana jej klasyfikacji z publicznej na wewnętrzną, co w konsekwencji byłoby równoznaczne z brakiem możliwości jej realizacji, ponieważ właściciele nieruchomości zajętych pod tę drogę nie są zainteresowani jej realizacją. Ponadto nie bez znaczenia jest fakt, że teren pod ww. drogę rezerwowany był przez kilkanaście lat, w dotychczasowych planach, (do 2003 r.) pod przebieg drogi publicznej. Mieszkańcy realizujący zabudowę w jej sąsiedztwie byli więc świadomi ograniczeń w zagospodarowaniu nieruchomości.

Projektowana droga publiczna oznaczona symbolem KDL.1 pełni ważną rolę w układzie komunikacyjnym osiedla. Jest bowiem jedną z trzech dróg publicznych stanowiących powiązanie nowych terenów budowlanych z ul. Staroniwską. Teren pod ww. drogę rezerwowany był przez kilkanaście lat, w dotychczasowych planach, (do 2003 r.) pod przebieg drogi publicznej, oraz że przewidziany jest w Studium miasta pod ten cel.

Niezależnie od powyższego stwierdzono konieczność przeanalizowania przebiegu drogi KDL.1 w odniesieniu do istniejących budynków mieszkalnych i jej przesunięcia w sposób, który nie spowoduje braku zgodności z zakresem projektu planu określonym w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zmieniony projekt planu, po ponownym uzgodnieniu i zaopiniowaniu, zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu, a do przyjętych rozwiązań projektowych zainteresowani będą mogli wносить uwagi.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi, wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinna charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinna sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącego uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie jest prawdziwe twierdzenie, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny. Różnorodność architektoniczna nie przeczy bowiem jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieużytkowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie

- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana droga KDW prowadzona jest pomiędzy istniejącymi, zainwestowanymi terenami zabudowy przemysłowej a terenami przewidzianymi pod nowe zainwestowanie i jest niezbędna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych w granicach projektowanych terenów produkcyjno-usługowych.

### 13. Uwagi Państwa

- tereny, których dotyczą uwagi, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL.3, MW.1 i KDD.1, KDL.1 oraz [KX.R], wydzielonego w ramach terenów ZP/US i MW.1.
- składający uwagi wnoszą o zmianę przebiegu drogi KDL.3 – przesunięcie w kierunku południowym poniżej stanowiska archeologicznego OW.2, zmianę terenu MW.1 zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na teren MN zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zmniejszenie szerokości drogi KDD.1, przedłużenie ścieżki rowerowej [KX.R] do ulicy Staroniwskiej obok drogi KDL. 1 oraz zmianę przebiegu drogi KDL.1;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się w części dotyczącej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.3, MW.1 i KDD.1,
  - uwzględnia się uwagi, o których mowa w ust. 1, w części, dotyczącej terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1 oraz [KX.R], wydzielonego w ramach terenów ZP/US i MW.1.
  - pozostałe uwagi państwa odnoszące się do wykonania rowów i przepustów pod drogą nie dotyczą ustaleń projektu planu lecz etapu realizacji jego ustaleń w dalszym procesie inwestycyjnym, dlatego pozostają bez rozpatrzenia.

Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowanie terenu.

Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla

ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej może ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinnna charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej.

Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej może, ale nie musi, wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinnna charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinnna sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie niezbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

Projektowana droga publiczna oznaczona symbolem KDL.1 pełni ważną rolę w układzie komunikacyjnym osiedla. Jest bowiem jedną z trzech dróg publicznych stanowiących powiązanie nowych terenów budowlanych z ul. Staroniwską. Nie bez znaczenia jest również fakt, że teren pod ww. drogę rezerwowany był przez kilkanaście lat (do 2003 r.) pod przebieg drogi publicznej. Jest także przewidziany w Studium miasta na ten cel.

Niezależnie od powyższego stwierdzono konieczność przeanalizowania przebiegu drogi KDL.1 w odniesieniu do istniejących budynków mieszkalnych i jej przesunięcia w sposób, który nie spowoduje braku zgodności z zakresem projektu planu określonym w uchwale o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zmieniony projekt planu, po ponownym uzgodnieniu i zaopiniowaniu, zostanie ponownie wyłożony do publicznego wglądu, a do przyjętych rozwiązań projektowych zainteresowani będą mogli wnosić uwagi.

Sprawa wykupu działek nie jest przedmiotem ustaleń projektu planu, w związku z czym pozostaje bez rozpatrzenia.

---

#### 14. Uwagi Pani

- teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolem: KDL.1, w granicy działki nr 1130 obr 212.
- składająca uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi KDL.1 przez działkę nr ewid. 1130 obr 212; proponuje inne rozwiązanie przebiegu drogi KDL.1, jak na dołączonym załączniku graficznym;
- sposób rozpatrzenia uwagi: nie uwzględnia się.

Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdných, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne.

Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt uzyskał uzgodnienie z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL.1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych). Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta.

Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących, m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Projektowana droga publiczna oznaczona symbolem KDL.1 pełni ważną rolę w układzie komunikacyjnym osiedla. Jest bowiem jedną z trzech dróg publicznych stanowiących powiązanie nowych terenów budowlanych z ul. Staroniwską. Nie bez znaczenia jest również fakt, że teren pod ww. drogę rezerwowany był przez kilkanaście lat (do 2003 r.) pod przebieg drogi publicznej, oraz że przewidziany jest w Studium miasta na ten cel.

---

#### 15. Uwagi Pana

- teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolami: U/MN i KDD.1.
- składający uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi KDD.1 przez działkę nr ewid. 812 obr 212; proponuje inny przebieg drogi KDD.1 i zlikwidowanie terenu U/MN, jak na dołączonym załączniku graficznym.
- sposób rozpatrzenia uwagi: nie uwzględnia się.

Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który

został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta.

Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących, m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Projektowana droga publiczna oznaczona symbolem KDD.1 pełni ważną rolę w układzie komunikacyjnym północnej części osiedla, zbierając ruch ze stosunkowo wąskich dróg wewnętrznych o układzie północ-południe, obsługujących zabudowę mieszkaniową na odcinku ponad 200 m. Ponadto nie bez znaczenia jest fakt, że teren pod ww. drogę rezerwowany był przez kilkanaście lat (do 2003 r.) pod przebieg drogi publicznej.

Działka nr ewid. 812 zostanie przecięta drogą KDD.1 oraz wystąpi konieczność wycinki kilku cennych drzew. Z uwagi jednak na konieczność zachowania płynności ruchu na tej drodze jako drodze publicznej, nie ma możliwości zmiany jej przebiegu.

Analizując zasadność przeznaczenia ww. działki pod zabudowę usługową należy odnieść się do ogólnych założeń projektu planu, w którym przeznaczona jest obszar o powierzchni ponad 75 ha pod osiedle mieszkaniowe, zgodnie z kierunkiem wyznaczonym dla niego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Rozmieszczenie poszczególnych funkcji osiedla i relacje pomiędzy terenami nie wynikają z obowiązujących przepisów. Brakuje również obowiązujących wskaźników zagospodarowania terenów

(normatywów urbanistycznych). Sposób rozmieszczenia poszczególnych elementów osiedla, składających się na całość funkcjonalno-przestrzenną wynika bezpośrednio z uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego terenu oraz zasady projektowania urbanistycznego. Zapotrzebowanie na tereny usługowe dla obsługi mieszkańców osiedla (infrastrukturę społeczną) zostało poprzedzone analizami w tym zakresie, natomiast rozmieszczenie poszczególnych terenów wynikało z analizy uwarunkowań przestrzennych. Projektując nowe zagospodarowanie terenów wzięto pod uwagę m. in.: istniejący stan zagospodarowania terenów, stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego i kulturowego, ukształtowanie terenu, stan własności gruntów, przesądzenia planistyczne (wydane decyzje, ustalenia obowiązujących wcześniej na tym terenie planów) oraz powiązania z terenami sąsiednimi. Rozwiązania projektowe były przedmiotem opiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej - plan uzyskał pozytywną opinię.

Przeznaczając teren położony w obrębie konturu U/MN pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej wzięto pod uwagę jego położenie w strukturze osiedla (łatwa dostępność dla mieszkańców zachodniej części osiedla), jak również przydatność pod planowaną funkcję. Wielkość i kształt terenu nie stanowią żadnych ograniczeń dla jego zagospodarowania pod zabudowę usługową bądź usługowo-mieszkaniową. Natomiast architektura zlokalizowanego na nim obiektu o odmiennym kształcie niż otaczające budynki mieszkalne, wpłynie korzystnie na zróżnicowanie przestrzeni. Będzie stanowiła charakterystyczny punkt orientacyjny tej części osiedla, akcentujący dodatkowo skrzyżowanie dwóch dróg publicznych. Kwestia rozdrobionej struktury własnościowej gruntów występuje na całym osiedlu Staroniwa i nie może być jedyną przesłanką do zaniechania przeznaczenia terenów pod pożądane funkcje.

Analizując wpływ planowanych inwestycji na populację objętej ścisłą ochroną gatunkową sowy uszatki, stwierdzono, że wycięcie drzew, na których gniazduje ww. ptak nie musi nieść dla niej negatywnych skutków. W Polsce prowadzone są programy ochronne, polegające na wieszaniu koszy wiklinowych, które uszatki wykorzystują jako miejsca do gniazdowania. To rozwiązanie może zostać zastosowane w analizowanej sytuacji.

Ze względu na powyższe uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

---

#### 16. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą: zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie oraz terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX],
- składająca uwagę kwestionuje prawidłowość procedowania projektu planu w części oraz przyjętych rozwiązań w zakresie komunikacji;
- sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono jednak od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie



na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nierządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przestąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się konieczność zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może jednak odbywać się kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Zgodnie natomiast z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym

oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowanie terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów, lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikiem wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny inaczej należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to jedynie kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

---

#### 17. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX];
  - składająca uwagę kwestionuje prawidłowość procedowania projektu planu w części oraz przyjętych rozwiązań w zakresie komunikacji;
  - sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.
- Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz ze ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przestąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc

parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

---

#### 18. Uwagi Pana

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX];
  - składający uwagę kwestionuje prawidłowość procedowania projektu planu w części oraz przyjętych rozwiązań w zakresie komunikacji;
  - sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru,

o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewni uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

#### 19. Uwagi Pana

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,

- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX];
  - składający uwagę kwestionuje prawidłowość procedowania projektu planu w części oraz przyjętych rozwiązań w zakresie komunikacji;
  - sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.
- Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.
- Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).
- Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).
- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i rowerowych.
- Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewnić możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącego uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone



w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

---

## 20. Uwagi Państwa

- uwagi dotyczą:
    - zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
    - terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
    - przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - składający uwagi kwestionują: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - sposób rozpatrzenia uwag:
    - nie uwzględnią się uwagi dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
    - nie uwzględnią się uwagi dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
    - nie uwzględnią się uwagi dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
    - uwzględnią się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.
- Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu

i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przestąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem

komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klasy głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszących uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszących uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy

jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieuzbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórnym przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

## 21. Uwagi Pana

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-

Południe w Rzeszowie,

- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
  - przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - składający uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - sposób rozpatrzenia uwag:
    - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
    - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
    - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
    - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.
- Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.
- Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego

sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium. stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikiem wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącego uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącego uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie niezabudowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

---

## 22. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składająca uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną



i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.

- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego

osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium

drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącą uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieuzbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie

z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

## 23. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8. [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składająca uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,

- nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań

funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych. odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinna charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinna sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącą uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie niezabudowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość

ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórnym przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

---

#### 24. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składająca uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.  
Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono,



ze dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przestąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz

- klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDL i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla

ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącą uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieużytkowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została

przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

---

25. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składająca uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na

planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przestąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikiem wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącą uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia

mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieuźbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

26. Uwagi

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
  - przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - składająca uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - sposób rozpatrzenia uwag:
    - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
    - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
    - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
    - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.
- Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.
- Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast



w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przestąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego

ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikiem wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysławską z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysławską z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym. istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącą uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie niezabudowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórnym przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

## 27. Uwagi Państwa

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;

- składający uwagi kwestionują: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.
 

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące

zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikiem wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszących uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieuzbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórnych przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

---

## 28. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składający uwagi kwestionują: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,

- nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ.140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych.



zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają

ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszących uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieuzbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście

planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórным przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

---

#### 29. Uwagi Pana

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składający uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.

- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjęta uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zadecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje

o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącego uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie niezabudowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działce nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia

w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.

- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.
- 

### 30. Uwagi Państwa

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składający uwagi kwestionują: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej

Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przestąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,



- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu,

zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinna charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinna sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszących uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta. Jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieuzbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórnym przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie

do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

---

### 31. Uwagi Pana

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składający uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia

w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przestąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap) stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA.RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnich, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinna charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinna sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącą uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie

osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieuzbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr 1V/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

---

### 32. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,

- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
  - przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
  - składająca uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
  - sposób rozpatrzenia uwagi:
    - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
    - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
    - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
    - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.
- Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.
- W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.
- Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego

sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego



przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikiem wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącą uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieużytkowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na

określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

---

### 33. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składająca uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- sposób rozpatrzenia uwagi:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
  
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.
 

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).
  
- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto” , w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikiem wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na

rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącą uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieużytkowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości

powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórным przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

#### 34. Uwagi:

- Pani
- Pana
- Pana
- Pana
- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składający uwagi kwestionują: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnić uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnić uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN.U.3.

U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,

- nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
- uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.

- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewni uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnich, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem

właściciele sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania



odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinna charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinna sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszących uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieużytkowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

---

### 35. Uwagi Pana

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składający uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwagi:
  - nie uwzględni się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględni się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględni się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględni się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru,

o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu

zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in.

wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącego uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieużytkowanych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.

- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

36. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składająca uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.
 

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą

uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przestąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca

1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDL.1 i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów



związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszącą uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieuźbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów M.W.I.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

### 37. Uwagi Państwa

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składający uwagi kwestionują: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwag:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.

- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zadecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast

w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przestąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisy ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego

ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikami wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysławą z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysławą z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Proponowana przez wnoszących uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieuzbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.

- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu. Ich wykreślenie, o co wnoszą składający uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórnym przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

---

#### 38. Uwagi Pani

- uwagi dotyczą zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
- terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12 i E.3,
- przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej

- opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- składająca uwagi kwestionuje: prawidłowość procedowania projektu planu w części, ustalonej stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, przyjętych rozwiązań projektowych w zakresie komunikacji, przeznaczenia terenów objętych planem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i zabudowę usługową, przeznaczenia terenu pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną oraz ustalone zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- sposób rozpatrzenia uwagi:
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących zakresu opracowania projektu miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.5, KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDW.2, KDW.3, KDW.4, KDW.5, KDW.6, KDW.7, KDW.8, [KDX] oraz MW.1, U/MN, MN/U.1, MN/U.2 i MN/U.3, U.1 i U.2, MN.1, MN.2, MN.3, MN.4, MN.5, MN.6, MN.7, MN.8, MN.9, MN.10, MN.11 i MN.12,
  - nie uwzględnia się uwag dotyczących przepisów ogólnych w zakresie stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.
  - uwzględnia się uwagi, dotyczące terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem E.3.
- Obszar objęty projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 125/33/2005-I, który został wyłożony do publicznego wglądu, posiada powierzchnię około 75,74 ha i stanowi część obszaru, o powierzchni około 105,0 ha, dla którego przystąpiono do opracowania planu miejscowego na podstawie uchwały Nr XLVIII/314/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 grudnia 2005 r.

Po opracowaniu projektu planu, w granicach określonych uchwałą o przystąpieniu, stwierdzono, że dla części terenów konieczne jest przyjęcie rozwiązań, które nie są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz że ustalenia Studium w tym zakresie są nieaktualne i wymagają zmiany. Znalazło to odzwierciedlenie w opinii Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

W związku z powyższym projekt planu został poddany dalszej procedurze w części, która została wyłożona do publicznego wglądu. Nie odstąpiono od sporządzenia planu dla pozostałych terenów, dla których zostanie uchwalony plan, po wcześniejszej aktualizacji ustaleń Studium, w oparciu o już podjętą uchwałę Rady Miasta Rzeszowa dotyczącą jego zmiany. Zdecydowano o procedowaniu planu w przedmiotowej części, ponieważ umożliwi to „uruchomienie” nowych terenów budowlanych na osiedlu Staroniwa, o co wnoszą właściciele nieruchomości. Ponadto uchwalenie planu w tej części pozwoli na planowe zagospodarowanie terenów, na których na dzień dzisiejszy zainwestowanie następuje wyłącznie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w sposób często przypadkowy, jedynie w dostosowaniu do układów własnościowych, bez kompleksowego rozwiązania obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną, co zapewnia uchwalenie planu miejscowego.

Projekt planu dotyczący pozostałego terenu (etap II) będzie również wyłożony do publicznego wglądu i będzie można do niego składać uwagi. O przewidywanym zagospodarowaniu tych terenów poinformowano uczestników dyskusji publicznej. W części północnej przewiduje się kontynuację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wg Studium są to tereny zieleni nieurządzonej) natomiast w części południowej tereny zabudowy wielorodzinnej (wg Studium tereny zabudowy jednorodzinnej i zieleni nieurządzonej).

Procedowanie projektu planu dla części terenu, który obejmowała uchwała o przystąpieniu do jego sporządzenia, nie stanowi naruszenia zasad sporządzenia planu ani istotnego naruszenia trybu jego sporządzenia, a co za tym idzie nie powoduje nieważności uchwały uchwalającej plan w części (I etap), stosownie do przepisów art. 20 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Z żadnego przepisu ustawy nie wynika brak możliwości etapowego uchwalania planu. Stanowisko takie znajduje potwierdzenie w orzecznictwie sądów administracyjnych (wyrok WSA w Rzeszowie, sygn. akt II SA/RZ 140/12).

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnych, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych. Jak wynika z treści uwag, dla mieszkańców działek już zabudowanych, zainwestowanie sąsiednich terenów jest odbierane jako uciążliwość. Zapewnienie utrzymania wysokich walorów krajobrazowych mieszkańcom istniejącej zabudowy nie może odbywać się jednak kosztem właścicieli sąsiednich terenów, którzy również pragną realizować zabudowę na swoich działkach, a z tym wiąże się rozbudowa infrastruktury miejskiej.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta. Projektowana ulica KDL.3 stanowi kontynuację przebiegu ul. Architektów. Jej włączenie do ul. Przemysłowej jest ściśle określone, podobnie jak miejsce włączenia do ul. Staroniwskiej. Przebieg drogi wynika z uwzględnienia planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich i istniejącego ukształtowania terenu.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu. Nie oznacza to jednak dosłownego przeniesienia treści studium do planu. Studium bowiem jako dokument określający politykę przestrzenną nie określa przeznaczenia terenów lecz kierunki jego zagospodarowania.

Zgodnie ze Studium teren objęty planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zabudowy usługowej oraz zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny zabudowy

mieszkaniowej są tzw. terenami „brutto”, w skład których wchodzi działki budowlane, drogi obsługujące zabudowę oraz usługi bezpośrednio związane z obsługą tej zabudowy. Na rysunku Studium pokazano drogi klas głównych i zbiorczych oraz niektóre drogi lokalne, te których przebieg został wcześniej przesądzony w planach miejscowych (obecnie nieobowiązujących). Taka sytuacja ma miejsce w przypadku dróg oznaczonych w planie symbolami: KDL.1 i KDL.3, które są odpowiednikiem wyznaczonej w Studium drogi publicznej lokalnej łączącej ul. Przemysłową z ul. Staroniwską. Nieprawdą jest więc to co zostało podniesione przez wnoszącą uwagi, że droga KDL. 3 nie była przewidziana w Studium. Oznaczony na rysunku Studium przebieg drogi lokalnej jest orientacyjny. W przeciwnym razie należałoby przyjąć, że w Studium przeznaczono teren pod drogę. Może to jednak nastąpić wyłącznie w planie miejscowym. Ww. droga lokalna wg Studium ma za zadanie połączyć ul. Przemysłową z ul. Staroniwską i to zapewniają ustalenia projektu planu. Czy będzie to w ciągu jednej czy też dwóch dróg nie jest w rozpatrywanym przypadku istotne z punktu widzenia obsługi komunikacyjnej terenów. Jest to kwestią przypisania odpowiednich symboli na rysunku planu.

Pozostałe drogi publiczne klasy dojazdowej i lokalnej oraz drogi wewnętrzne zostały wyznaczone w ramach terenów zabudowy jako integralna część zagospodarowania terenów mieszkaniowych.

- Projektując nowe zagospodarowanie terenu wzięto pod uwagę w szczególności: kierunki zagospodarowania przestrzennego wyznaczone dla tego terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, istniejące zagospodarowanie terenów i wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi – istniejącym układem komunikacyjnym, istniejące ukształtowanie terenu oraz stan funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Uwzględniono również stosowane standardy zagospodarowania dla terenów mieszkaniowych, dotyczących m. in. wskaźników wykorzystania terenów i infrastruktury społecznej.

Studium miasta Rzeszowa przewiduje w obrębie skrzyżowania projektowanych dróg: zbiorczej i lokalnej (KDZ i KDL.3) tereny zabudowy wielorodzinnej. Ponieważ ustalenia studium są wiążące dla ustaleń planu, w projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę wielorodzinną. Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej może, ale nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinną charakterem nawiązuje do zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo zróżnicowane ukształtowanie terenu powoduje, że zabudowa wielorodzinną sytuowana będzie niżej w stosunku do zabudowy jednorodzinnej, co zniweluje różnicę wysokości budynków. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturalną budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony południowej zabudowy, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodzinna.

Proponowana przez wnoszącą uwagi zasada zabudowy opisywana jest jako „dychotomia mieszkalnictwa wywierająca niekorzystny wpływ zarówno na funkcjonowanie całego organizmu miejskiego, powodując dezintegrację struktur społecznych oraz podnosząc koszty eksploatacji miasta, jak i prowadzi do licznych zagrożeń w przyrodniczym środowisku szczególnie stref podmiejskich, gdzie osiedla jednorodzinne zmieniają się w rozproszone na podziałach rolnych formy zabudowy”.

Nie można zgodzić się również z twierdzeniem, że wprowadzenie w sąsiedztwie terenów zabudowy jednorodzinnej innej formy zabudowy spowoduje chaos przestrzenny, ponieważ różnorodność architektoniczna nie przeczy jedności urbanistycznej, co było charakterystyczne dla tradycyjnego sposobu budowania miast.

Realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na terenach częściowo lub całkowicie nieuzbrojonych, co ma miejsce w rozpatrywanym przypadku, wpływa niekorzystnie na podnoszenie wydatków ogólnospołecznych, wymuszając nadmierne powiększanie obszarów o kosztownym typie zagospodarowania.

Lokalizacja zabudowy o większej intensywności zapewnia zwiększenie liczby mieszkańców na określonym terenie, korzystających z usług, które muszą być realizowane jako nieodzowny element osiedli mieszkaniowych, zapewniając im właściwe standardy użytkowe.

Niezależnie od powyższego zostanie przeanalizowana możliwość zmniejszenia wysokości budynków wielorodzinnych oraz intensywności zabudowy terenów MW.1.



- Zakres ustaleń planu wynika z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym w planie określa obowiązkowo m. in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Natomiast zgodnie z ww. rozporządzeniem, ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu powinny zawierać w szczególności określenie linii zabudowy, wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu, w tym udziału powierzchni biologicznie czynnej, a także gabarytów i wysokości projektowanej zabudowy oraz geometrii dachu.

Wszystkie te ustalenia, zostały zawarte w przepisach § 14 ust. 2 i ust. 4 projektu uchwały - tekście planu i ich wykreślenie, o co wnosi składająca uwagi, jest niemożliwe zgodnie z przedstawioną argumentacją.

Co do ilości przyjętej liczby miejsc postojowych na jednej działki nie można zgodzić się z wnoszącym uwagi, że jedno miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny jest wystarczające. Ponieważ brakuje obowiązujących wskaźników urbanistycznych w zakresie wyznaczania miejsc parkingowych, ich wielkość ustala się w oparciu o analizę faktycznego zapotrzebowania występującego dla poszczególnych typów zabudowy.

- Po powtórny przeanalizowaniu możliwości obsługi terenów objętych planem w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną stwierdzono, że lokalizacja stacji transformatorowej na terenie oznaczonym symbolem E.3 nie jest konieczna dla prawidłowego funkcjonowania systemu. W związku z powyższym ustalenia projektu planu w tym zakresie zostaną zmienione.
- Ustalona w projekcie uchwały (tekście planu) stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, została przyjęta stosownie do Zarządzenia Nr IV/1219/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości nieruchomości gruntu, w związku z uchwaleniem tych planów. Stosownie do § 1 pkt 1 ww. zarządzenia dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka (...) w wymiarze 30%. Nie mają zastosowania przepisy § 2 ww. zarządzenia, zgodnie z którymi istnieje możliwość przyjęcia niższej stawki, w przypadku wystąpienia uwarunkowań na danym terenie utrudniających realizację ustaleń planu, co w rozpatrywanej sprawie nie zachodzi.

### 39. Uwagi Pani

- teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolem KDW.10, w granicach działki nr ewid. 1266/2, obr 212
- składająca uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi wewnętrznej KDW.10 przez działkę nr ewid. 1266/2, obr 212; wnosi o przesunięcie drogi w kierunku północnym tak, aby droga nie przebiegała przez jej działkę oraz o zmianę kategorii drogi z wewnętrznej na publiczną;
- sposób rozpatrzenia uwagi: uwzględnia się w części.

Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej, w ramach systemu transportowego miasta oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych.

Przebiegu nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań

funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Projektowana ulica KDW.10 prowadzona jest pomiędzy istniejącymi, zainwestowanymi terenami zabudowy przemysłowej, a terenami przewidzianymi pod nowe zainwestowanie i wyprowadza ruch do drogi zbiorczej KDZ. Jest ona niezbędna dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek budowlanych w granicach projektowanych terenów produkcyjno-usługowych.

Po przeanalizowaniu wniesionej uwagi stwierdzono, że istnieje możliwość przesunięcia przedmiotowej drogi w kierunku północnym, tak aby zajętość działek położonych po jej obu stronach była proporcjonalna do ich wielkości. Zostanie również przeanalizowana zasadność zmiany klasyfikacji drogi z wewnętrznej na publiczną. Zmieniony projekt planu, po ponownym uzgodnieniu i zaopiniowaniu, zostanie ponownie wyłożone do publicznego wglądu, a do przyjętych rozwiązań projektowych zainteresowani będą mogli wnieść uwagi.

#### 40. Uwagi Pana

- teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolem: KDZ, w granicach działki nr ewid. 1255, obr 212.
- składający uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi publicznej zbiorczej KDZ przez działkę nr ewid. 1255, obr 212;
- sposób rozpatrzenia uwagi: nie uwzględnia się.

Działka nr ewid. 1255, obr. 212 została przeznaczona w znacznej części pod drogę publiczną zbiorczą, oznaczoną symbolem KDZ. Nie ma możliwości przesunięcia drogi zbiorczej w sposób, który umożliwiłby omińnięcie działki Pana

Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się konieczność zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej. w ramach systemu transportowego miasta oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji,

rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

---

#### 41. Uwagi Pana

- teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolem: P.U.7.
- składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia terenu P.U.7 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem funkcji usługowej oraz o wyłączenie działek nr ewid. 1269, 1270 i 1271 z terenu P.U.7 i przeznaczenie ich pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- sposób rozpatrzenia uwagi: nie uwzględnia się.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu.

W rozpatrywanym przypadku cały teren oznaczony w projekcie planu symbolem P.U.7 posiada w Studium kierunek zagospodarowania pod zabudowę przemysłową lub usługową - alternatywnie lub uzupełniająco, co wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Lokalizacja terenów przemysłowo-usługowych na analizowanym terenie jest korzystna z racji dogodnych powiązań komunikacyjnych projektowanych w tej części miasta, które w niedalekiej przyszłości mają szansę zostać zrealizowane - droga oznaczona symbolem KDZ oraz ul. Przemysłowa łączyć się będą z projektowaną tzw. „drogą południową” prowadzącą bezpośrednio do węzła Kielanówka na drodze S-19.

Zgodnie z ustaleniami planu, tereny na osiedlu Staroniwa nie będą posiadały typowo przemysłowego charakteru. Nie przewiduje się lokalizacji na nich tzw. przemysłu ciężkiego, który powinien być sytuowany na obrzeżach miasta. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolem P.U. zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych do kategorii najbardziej uciążliwych tj. do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Również ustalony w planie szczegółowy sposób zagospodarowania terenów przesądza o jego przyszłym zainwestowaniu, które nie koliduje z zagospodarowaniem terenów sąsiednich pod osiedle mieszkaniowe.

„Obiekty produkcyjne ułożone bezpośrednio w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zmieniają obraz osiedli, skutecznie urozmaicając ich dotychczasową monofunkcyjną strukturę, nadają przestrzeniom otwartym nową jakość społeczną (...). Wymagają one jednak takiej organizacji produkcji aby możliwa była minimalizacja ich przestrzeni produkcyjnej, magazynowej i rezerwowanej oraz likwidacja uciążliwości (...)” (J.M. Chmielewski, Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miasta. W-wa 2010 r.). Takie rozwiązania przyjęto w projekcie planu.

Ze względu na powyższe uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

---

42. Uwagi:

- Pana
- Pani
- Pana
- Pani
- Pana
- Pani
- Pana
- tereny, których dotyczy uwaga, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: ZP i KDZ.
- składający uwagę nie zgadzają się z przeznaczeniem terenu ZP pod zieleń urządzoną i przebiegiem drogi KDZ, wnoszą o wyłączenie terenu ZP z opracowania miejscowego planu Nr 125/33/2005-I Staroniwa-Południe w Rzeszowie i przeznaczenie go pod zabudowę przemysłowo-handlowo-usługową;
- sposób rozpatrzenia uwagi: nie uwzględnia się.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu.

W rozpatrywanym przypadku cały teren oznaczony w projekcie planu symbolem ZP posiada w Studium kierunek zagospodarowania pod tereny zieleni.

Równocześnie w wyniku przeprowadzonych analiz przestrzennych na potrzeby opracowania planu miejscowego stwierdzono, że ustalenia Studium w zakresie dotyczącym ww. terenu nie są w pełni aktualne i część terenów mogłaby zostać przeznaczona pod zainwestowanie stanowiące uzupełnienie bądź kontynuację istniejącego oraz planowanego zagospodarowania terenów sąsiednich w rejonie ul. Przemysłowej oraz cmentarza na osiedlu Zwięczyca. Stwierdzono równocześnie, że teren ten z racji swojego położenia przy drodze wlotowej do miasta (projektowana droga południowa łącząca w analizowanym rejonie drogę ekspresową S-19 z ul. Podkarpacką) powinien zostać zagospodarowany ze szczególną dbałością o rozwiązania przestrzenne, czego nie zapewni indywidualne zagospodarowanie poszczególnych działek położonych w granicach terenu ZP przez poszczególnych właścicieli. Teren wymaga ustalenia kompleksowych zasad zagospodarowania, co może zostać zagwarantowane w oparciu o ustalenia planu miejscowego.

Część terenów ZP położona jest w obszarze, który powinien pozostać niezabudowany z uwagi na jego rolę w systemie przyrodniczym miasta (znacznych rozmiarów dolina nieckowata).

Każdy teren, w obrębie którego planuje się rozbudowę terenów miejskich, cechuje się indywidualnymi warunkami abiotycznymi i biotycznymi. Muszą one być uwzględnione w planowaniu przestrzennym, jeśli chce się zapewnić prawidłowe funkcjonowanie środowiska przyrodniczego. Realizacji ochrony środowiska służy między innymi przepis art. 72 ust. 1 pkt 5 Prawo ochrony środowiska, stanowiący że zarówno w Studium jak i planach miejscowych zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej, i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska przez zapewnienie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.

Obszar objęty projektem planu obejmuje wysoczyznę lessową porozcinaną siecią dolin o różnych wielkościach, wyerodowanych przez wody opadowo – roztopowe w lessowym podłożu. Doliny te służą jako rynny spływu nadmiaru wód opadowych, a także spływu chłodnych mas powietrza. Tereny te z uwagi na położenie na kierunku przeważających wiatrów pełnią określone funkcje w jego przewietrzaniu. Istnienie naturalnych klinów nawietrzających umożliwia wymianę zanieczyszczonego i na ogół przesuszonego powietrza w mieście na czyste i bardziej wilgotne.

Przebieg drogi oznaczonej symbolem KDZ, w tym miejsce jej włączenia do ul. Przemysłowej, wynika z konieczności zachowania powiązań nowoprojektowanych dróg z istniejącym lub projektowanym układem komunikacyjnym na terenach sąsiednich. W rozpatrywanym przypadku włączenie drogi KDZ zostało zaprojektowane w miejscu włączenia drogi publicznej, której przebieg został ustalony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ul. Zawiszy Czarnego-I

w Rzeszowie, obowiązującym od 2008 r., zapewniając jej kontynuację w kierunku zachodnim. Niezależnie od powyższego prowadzenie drogi w przyjętym przebiegu pozwala na przeznaczenie części terenów położonych, po jej północnej stronie pod przemysł i usługi, w zgodności z dokumentem Studium.

Ze względu na powyższe uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

---

43. Uwagi Pana

- tereny, których dotyczy uwaga, zostały przeznaczone pod komunikację oraz pod zabudowę, zlokalizowane w pasmach przewietrzania miasta (oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ, KDL, KDD, KDW, KDX.R oraz MN, MW, U, MN/U i U/MN).
- składający uwagę wnosi zastrzeżenia do rozwiązań komunikacyjnych na terenie objętym planem i kwestionuje przeznaczenie terenów pod zabudowę kubaturową w obszarze pasm przewietrzających miasto;
- sposób rozpatrzenia uwagi: nie uwzględnia się.

- Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz zapewni dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnich, pieszych i rowerowych.

Przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta.

Zasadnicze znaczenie przy projektowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej osiedla, której ważnym elementem jest układ komunikacyjny, jest rozpoznanie istniejących uwarunkowań dotyczących możliwości zagospodarowania terenów, stosownie do przepisu art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którym „w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W przypadku projektowania zagospodarowania na terenie objętym niniejszym planem, istotne znaczenie ma struktura własności gruntów, charakteryzująca się dużym rozdrobnieniem i przemieszaniem własności oraz stanowisko właścicieli w sprawie zagospodarowania poszczególnych nieruchomości, w procedurze opracowania projektu planu wyrażane w różnej formie, ukierunkowane na bezwzględne respektowanie prawa własności.

W takiej sytuacji swobodne projektowanie zagospodarowania terenu, a więc i układu komunikacyjnego, z uwzględnieniem podnoszonych przez wnoszącego uwagi wszelkich niuansów, może odbywać się wyłącznie w przypadku wcześniejszego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, na co właściciele gruntów muszą wyrazić zgodę (odgórne narzucenie procedury nie jest możliwe z uwagi na ustalenia Studium).

W związku z powyższym porównywanie warunków zabudowy terenów na osiedlu Staroniwa w Rzeszowie i jednym z miast Arizony w USA czy dowolnym miastem Europy, nie jest zasadne bez znajomości uwarunkowań.

Rozwiązania przyjęte w projekcie planu uzyskały pozytywną opinię Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej dla miasta Rzeszowa.

- Wniesione uwagi dotyczące nieuwzględnienia w projekcie planu zagadnień przewietrzania terenów są niezasadne.

Zapewnienie odpowiednich warunków przewietrzania stanowi podstawowy element kształtowania stosunków klimatycznych i zdrowotnych zabudowy mieszkaniowej. W zależności od kompozycji przestrzennej osiedla – układu budynków i zieleni wysokiej, można wywołać różne warunki przewietrzania i lokalnej cyrkulacji powietrza, co uwzględniono przy projektowaniu zagospodarowania terenów w granicach planu.

W kompozycji osiedla na kierunkach przeważających wiatrów zlokalizowano zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ze znacznym udziałem powierzchni biologicznie czynnej oraz zabudowę typu szkoła, przedszkole, żłobek. Kontynuacją zagospodarowania tych terenów będą tereny zieleni urządzonej obejmujące dolinę nieckowatą, największą w granicach planowanego osiedla. Taki układ jest poprawny i korzystny w skali osiedla.

W skali mikroklimatycznej ruch powietrza w zabudowie zależy od układu i odległości między budynkami (dotyczy to głównie budynków wysokich). Zakres możliwych zmian prędkości wiatru w osiedlu mieszkaniowym stanowi od 0,4 do 1,8 prędkości w terenie otwartym. Różnica wysokości pomiędzy zabudową mieszkaniową (MN6, MN7, MN8 i MN9), a zabudową usługową (U1 i U2) nie jest znacząca.

Cyrkulacja powietrza na obszarze miasta jest zjawiskiem złożonym. Modyfikacja kierunków wiatru na jego obszarze jest spowodowana różnicą ciśnienia atmosferycznego między miastem (jego centrum), a obszarem pozamiejskim. Różnica ta wynika z różnic ciepła jakimi cechują się te obszary. Centrum ze znacznymi powierzchniami sztucznymi stanowi swoista „wyspę ciepła”, powoduje powstanie lokalnej cyrkulacji typu bryza. Kierunki wiatru w mieście są też generowane układem komunikacyjnym. Ciągi komunikacyjne biegnące ze strefy pozamiejskiej do wnętrza miasta umożliwiają wnikanie do miasta powietrza z obszarów zewnętrznych. Taką funkcję w przypadku os. Staroniwa – Południe pełnić będą drogi: KDL3 i KDD3. W przypadku miasta położonego w znacznym stopniu w obszarze doliny, jakim jest Rzeszów, występuje nałożenie się na cyrkulację bryzową splotów chłodnego powietrza z wyżej wyniesionych partii terenów położonych w rejonie Podgórze Rzeszowskiego i Pogórze Dynowskiego.

Obszar miasta składa się z terenów zabudowanych i otwartych. Za tereny otwarte w obszarze miasta, w badaniu zagadnień przewietrzania uznać należy nie tylko tereny wole od zabudowy, ale także tereny zabudowane zabudową niską, ekstensywną, w zieleni. Tereny otwarte stanowią część miejskiego systemu przyrodniczo – klimatycznego miasta i zapewniają właściwe warunki jego przewietrzania. W obszarze osiedla Staroniwa-Południe, w części zachodniej obszar taki istnieje. Obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz tereny położone na wschód od niej tereny zieleni osiedlowej. Jednak układ ten nie ma swej kontynuacji w kierunku wschodnim, co wynika ze zmian naturalnego ukształtowania terenu na skutek procesów zabudowania terenu w części na wschód od ul. Przemysłowej.

Opracowując projekt planu miejscowego, poza wszelkimi uwarunkowaniami środowiskowymi, należy uwzględnić również oczekiwania właścicieli poszczególnych terenów, które zazwyczaj są rozbieżne w stosunku do przesłanek wynikających z przeprowadzonych analiz, w tym też uwarunkowań środowiskowych i przyrodniczych.

Ze względu na powyższe uwagi nie zostały uwzględnione.

#### 44. Uwagi

- tereny, których dotyczy uwaga, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: P.U.5. oraz KDZ. w granicach działki nr ewid. 1259, obr. 212.
  - składający uwagę wnosi o zmianę przeznaczenia działki nr 1259, obr. 212 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, rezygnację z wyznaczenia stanowiska archeologicznego OW.3 i zapewnienie samodzielnego dojazdu do działki.
  - sposób rozpatrzenia uwagi: nie uwzględnia się.
- Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym, prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy rada miasta uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu.

W rozpatrywanym przypadku cały teren oznaczony w projekcie planu symbolem P.U.5 posiada w Studium kierunek zagospodarowania pod zabudowę przemysłową lub usługową - alternatywnie lub uzupełniająco, co wyklucza możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.

Lokalizacja terenów przemysłowo-usługowych na analizowanym terenie jest korzystna z racji dogodnych powiązań komunikacyjnych projektowanych w tej części miasta, które w niedalekiej przyszłości mają szansę zostać zrealizowane. Droga oznaczona symbolem KDZ oraz ul. Przemysłowa łączyć się będą z projektowaną tzw. „drogą południową” prowadzącą bezpośrednio do węzła Kielanówka na drodze S-19.

Zgodnie z ustaleniami planu, tereny na osiedlu Staroniwa nie będą posiadały typowo przemysłowego charakteru. Nie przewiduje się lokalizacji na nich tzw. przemysłu ciężkiego, który powinien być sytuowany na obrzeżach miasta. Zgodnie z ustaleniami planu, na terenach oznaczonych symbolem P.U zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych do kategorii najbardziej uciążliwych, tj. do zawsze znacząco oddziałujących na środowisko, stosownie do przepisów o ochronie środowiska. Również ustalony w planie szczegółowy sposób zagospodarowania terenów przesądza o jego przyszłym zainwestowaniu, które nie koliduje z zagospodarowaniem terenów sąsiednich pod osiedle mieszkaniowe.

„Obiekty produkcyjne ułożone bezpośrednio w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej zmieniają obraz osiedli, skutecznie urozmaicając ich dotychczasową monofunkcyjną strukturę, nadają przestrzeniom otwartym nową jakość społeczną (...). Wymagają one jednak takiej organizacji produkcji aby możliwa była minimalizacja ich przestrzeni produkcyjnej, magazynowej i rezerwowanej oraz likwidacja uciążliwości (...).” (J.M. Chmielewski, Teoria urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miasta. W-wa 2010 r.). Takie rozwiązanie zawiera projekt planu.

- Projekt planu określa zasady obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów położonych w jego granicach. Zasady te, dla terenu oznaczonego symbolem P.U.5 wynikają m. in. z ustalonych zasad kształtowania działek budowlanych na tym terenie. Plan nie przewiduje możliwości samodzielnego zagospodarowania każdej działki ewidencyjnej pod funkcje produkcyjno-usługowe, a więc także zapewnienia dostępności komunikacyjnej do każdej działki ewidencyjnej.
- W granicach terenu objętego planem występują stanowiska archeologiczne wpisane do gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – stanowisko Nr 84-AZP 103-76/71 oraz stanowisko Nr 85-AZP 103-76/72.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami „ochronę zabytków i opiekę nad zabytkami uwzględnia się przy sporządzaniu i aktualizacji (...) miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (...)”. Zgodnie natomiast z art. 19 ust. 3 ww. ustawy „w studium i planie (...) ustala się, w zależności od potrzeb, strefy ochrony konserwatorskiej obejmujące obszary, na których obowiązują określone ustaleniami planu ograniczenia, zakazy i nakazy, mające na celu ochronę znajdujących się na tym obszarze zabytków.

W obecnym stanie prawnym ustanowienie stref konserwatorskich w planie miejscowym nie ma żadnych skutków prawnych, ma za zadanie jedynie zaakcentowanie występujących zasobów wymagających ochrony. Natomiast sama ochrona realizowana jest wprost na podstawie przepisów cytowanej wyżej ustawy. Ponadto plan nie nakłada żadnych dodatkowych ograniczeń w związku z położeniem terenów w granicach stanowisk archeologicznych. W związku z tym nie ma podstaw do uwzględnienia uwagi złożonej w tym zakresie.

45. Uwagi Pani reprezentowanej przez  
pełnomocnika panią

- tereny, których dotyczy uwaga, zostały oznaczone na rysunku planu symbolami: KDD.1, w zakresie dotyczącym działki nr ewid. 913 obr. 212.
- składająca uwagę wnosi o zmianę przebiegu drogi KDD.1, tak aby nie przecinała działki nr 913 obr. 212 oraz objęcie planem miejscowym pozostałej części działki położonej nad drogą KDD.1
- sposób rozpatrzenia uwagi: nie uwzględnia się.

Z przeznaczeniem nowych terenów pod zabudowę wiąże się z koniecznością zaprojektowania nowego układu komunikacyjnego, który zapewni powiązanie osiedla z istniejącym układem komunikacji miejskiej oraz dostępność komunikacyjną nowych działek budowlanych. W tym celu wyznaczono drogi publiczne, (oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDZ), stanowiące szkielet komunikacyjny nowego osiedla, który został uzupełniony układem dróg wewnętrznych (KDW), oraz ciągów pieszo-jezdnymi, pieszych i rowerowych.

Rozbudowa układu komunikacyjnego jest niezbędna dla uruchomienia terenów na cele inwestycyjne. Alternatywą dla przyjętych rozwiązań może być tylko pozostawienie terenów w obecnym stanie użytkowania jako rolnych.

Przebiegi nowych dróg zostały zaprojektowane z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych, zgodnie z obowiązującymi przepisami w zakresie projektowania dróg. Projekt został uzgodniony z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się obowiązkowo zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Natomiast zgodnie z § 4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej powinny zawierać:

- określenie układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej wraz z ich parametrami oraz klasyfikacją ulic i innych szlaków komunikacyjnych,
- określenie warunków powiązań układu komunikacyjnego i sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym,
- wskaźniki w zakresie komunikacji i sieci infrastruktury technicznej, w szczególności ilość miejsc parkingowych w stosunku do ilości mieszkań lub ilości zatrudnionych albo powierzchni obiektów usługowych i produkcyjnych.

Stosownie do przepisów § 6 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. (Dz. U. Nr 43, poz. 430), szerokość drogi w liniach rozgraniczających powinna zapewniać możliwość umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z ustalonych docelowych transportowych i innych funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych.

Stosownie do ww. przepisów przyjęto w projekcie planu odpowiednie szerokości dróg, w tym oznaczonych symbolami: KDD.1, KDL. 1 i KDL.3 oraz określono ich klasyfikację, jako dróg publicznych, odpowiednio klasy D (dojazdowych) i L (lokalnych).

Sam przebieg dróg został przyjęty w oparciu o analizę istniejącego zagospodarowania terenu (zabudowy), wcześniejszych opracowań planistycznych oraz możliwości powiązań z istniejącym systemem komunikacji miasta.

Projektowana droga publiczna oznaczona symbolem KDD.1 pełni ważną rolę w układzie komunikacyjnym północnej części osiedla, zbierając ruch ze stosunkowo wąskich dróg wewnętrznych o układzie północ-południe, obsługujących zabudowę mieszkaniową na odcinku ponad 200 m. Faktem jest, że działka nr ewid. 913 po przeprowadzeniu drogi KDD.1 nie będzie mogła zostać zabudowana w części poza pasem drogowym jednak z uwagi na zagospodarowanie terenów położonych wzdłuż ww. drogi nie ma możliwości jej przesunięcia.

Ponadto teren pod ww. drogę rezerwowany był przez kilkanaście lat (do 2003 r.) pod przebieg drogi



publicznej.

Ze względu na powyższe uwagi nie uwzględnia się.

Wniosek Pani *[imię nieczytelne]* opracowanie planu dla całej działki nie może być przedmiotem rozpatrzenia w procedurze rozpatrywania uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu.

-/-

~~Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA~~

~~Marek Ostrobiński  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA~~

Zastępca Dyrektora

*[Podpis Lidii Szczypanek]*  
Lidia Szczypanek

Monika Lachowicz

*[Podpis Moniki Lachowicz]*  
POLUDNIOWA OKRĘGOWA IZBA URBANISTÓW  
KT 284

mgr Agnieszka Witaszczyk

*[Podpis Agnieszki Witaszczyk]*  
RADCA PRAWNY  
Rz. 616  
Rz. 010