

## Uzasadnienie

### **do Zarządzenia Nr VI/1114/2013 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 sierpnia 2013 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie**

wyłożonego do publicznego wglądu w zakresie zmian wprowadzonych po wcześniejszym wyłożeniu, w ustaleniach dotyczących terenów: MN.1-2, MN/U.1-16, U/ZI.1-2, U/ZP, ZP/US/WS.1-2, KDL.1-2, KDD/I, KDD.2, E.2, E.6 oraz w § 31

Przystąpienie do opracowania projektu planu nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr XXXVI/592/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 8 lipca 2008 r. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 51 ha, położony przy ul. Krakowskiej, w rejonie ulic: Tarnowskiej, Furtaka, Ropczyckiej i Zajęcej.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164., poz. 1587).

W projekcie planu przeznaczono tereny pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uzupełnionej o usługi, zieleni osiedlową oraz niezbędną infrastrukturę techniczną.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 30 września 2008 r. zainteresowani mogli wnosić wnioski do projektu planu. W ww. terminie złożono dwa wnioski do projektu planu.

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

Na posiedzeniu w dniu 25 lutego 2010 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu, wskazała jednak na elementy, które należałoby w planie skorygować. Poprawiony projekt planu, uwzględniał sugestie MKUA oraz te wnioski mieszkańców, które wpłynęły po terminie, lecz mogły zostać uwzględnione. W dniu 14 kwietnia 2010 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Procedura ta, w wyniku uwzględnienia wniosków uwag i opinii instytucji, powtórzona została w zakresie niezbędnym w dniu 27 lipca 2010 r.

Na posiedzeniu w dniu 13 października 2010 r. projekt planu, po uwzględnieniu wniosków złożonych do projektu planu, ponownie został przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po uzyskaniu pozytywnej opinii MKUA, Prezydent Miasta Rzeszowa pismem z dnia 22 października 2010 r. oraz pismem z dnia 18 stycznia 2011 r. wystąpił do właściwych instytucji i organów, o ponowne zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu, w niezbędnym zakresie.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r. W dniu 6 kwietnia odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 28 kwietnia 2011 r., wpłynęło 36 uwag dotyczących przyjętych w nim rozwiązań. Uwagi wniesione do ustaleń przyjętych w projekcie planu zostały szczegółowo przeanalizowane. Zarządzeniem Nr V/155/2011 z dnia 19 maja 2011 r. Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu. Szczegółowe uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag zawiera ww. zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Część z wniesionych uwag została rozpatrzona pozytywnie. Ich uwzględnienie wymagało wprowadzenia stosownych korekt w ustaleniach projektu planu i ponowienia w tym zakresie procedury formalno-prawnej. Na posiedzeniu w dniu 25 października 2012 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała skorygowany projekt planu.

W dniu 18 grudnia 2012 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do pozostałych właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Skorygowany projekt uzyskał niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia. Następnie projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, w dniach od 28 czerwca do 26 lipca 2013 r., w zakresie zmian wprowadzonych po wcześniejszym wyłożeniu, w ustaleniach dotyczących terenów:

MN.1-2, MN/U.1-16, U/ZI.1-2, U/ZP, ZP/US/WS.1-2, KDL.1-2, KDD/I, KDD.2, E.2, E.6 oraz w § 31. W dniu 17 lipca 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 9 sierpnia 2013 r., wpłynęły uwagi do ustaleń przyjętych w projekcie planu.

Uwagi złożyli:

- 1) w dniu 1 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 30 lipca 2013 r., które wpłynęło
- 2) wpłynęło w dniu 2 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 2 sierpnia 2013 r., które
- 3) w dniu 7 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 7 sierpnia 2013 r., które wpłynęło
- 4) wpłynęło w dniu 7 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 7 sierpnia 2013 r., które
- 5) które wpłynęło w dniu 7 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 6 sierpnia 2013 r.,
- 6) wpłynęło w dniu 7 sierpnia 2013 r., pismem z dnia 6 sierpnia, które wpłynęło w dniu 7 sierpnia 2013 r. oraz pismem z dnia 7 sierpnia, które wpłynęło w dniu 8 sierpnia 2013 r.; w trzech pismach: pismem z dnia 5 sierpnia, które
- 7) w dniu 8 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 5 sierpnia 2013 r., które wpłynęło
- 8) w dniu 8 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 7 sierpnia 2013 r., które wpłynęło
- 9) w dniu 8 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 7 sierpnia 2013 r., które wpłynęło
- 10) wpłynęło w dniu 8 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 8 sierpnia 2013 r., które
- 11) 7 sierpnia 2013 r., które wpłynęło w dniu 8 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia
- 12) w dniu 8 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 7 sierpnia 2013, które wpłynęło
- 13) 2013 r., które wpłynęło w dniu 8 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 7 sierpnia
- 14) 2013 r., które wpłynęło w dniu 9 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 1 sierpnia
- 15) 9 sierpnia 2013 r., które wpłynęło w dniu 9 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia
- 16) w dniu 9 sierpnia 2013 r.; pismem z dnia 7 sierpnia 2013 r., które wpłynęło
- 17) Citibroker's sp. z o.o., 35-010 Rzeszów, al. Cieplickiego 3, pismem z dnia 8 sierpnia 2013 r., nadanym na pocztę w dniu 9 sierpnia 2013 r. (data stempla pocztowego), które wpłynęło w dniu 12 sierpnia 2013 r.

Uwagi dotyczące:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW.10 - zawarte w jednym piśmie,
- dróg głównych projektowanych w planie, w tym terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG.2 - zawarte w 713 pismach mieszkańców rzeszowskich osiedli w szczególności: Baranówka, Miłocin i Przybyszówka, zostały rozpatrzone Zarządzeniem Nr VI / 1115 /2013 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 30 sierpnia 2013 r. i uznane jako bezprzedmiotowe. Szczegółowy sposób rozpatrzenia uwag zawiera uzasadnienie tego zarządzenia.

Uwagi pismem z dnia 9 sierpnia 2013 r., które wpłynęło w dniu 13 sierpnia 2013 r. - jako złożone po terminie, nie podlegają rozpatrzeniu.

#### 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 współzycia 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. 2012 r., poz. 647, z późn. zm.).

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta miasta.

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

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

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwaga wniesiona do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 1 sierpnia 2013 r., przez

Uwaga dotyczy: terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem [KDW] na terenie MN/U.2, w granicach działki nr 97, obr. 215.

Treść uwagi: wnosi o przesunięcie drogi wewnętrznej [KDW], od budynku mieszkalnego Krakowska 118, o 3 m.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwagi nie uwzględnia się.

### Uzasadnienie

W projekcie planu teren, oznaczony symbolem [KDW], przeznaczono pod drogę wewnętrzną o szerokości 5 m. Została ona zaprojektowana dla obsługi komunikacyjnej kilku działek położonych przy niej i nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, w tym również do działki nr 97, po śladzie istniejącego węższego dojazdu. Parametry drogi spełniają wymagania rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.). Zgodnie z tym rozporządzeniem, w szczególności z § 14 ust. 1 i 2:

- do działek budowlanych należy zapewnić dojscie i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej odpowiednio do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych - szerokość jezdni nie może być mniejsza niż 3 m,
- dopuszcza się zastosowanie dojscia i dojazdu do działek budowlanych w postaci ciągu pieszo-jezdnego, pod warunkiem że ma on szerokość nie mniejszą niż 5 m, umożliwiającą ruch pieszy oraz ruch i postój pojazdów.

Droga została wyznaczona po prawej stronie działki nr 97, gdyż służy m.in. dla tej działki, jako dostęp do drogi publicznej. Przesunięcie drogi, zgodnie z wnioskiem , wymagałoby wyznaczenia drogi na działce nr 111, która nie korzysta z drogi [KDW], gdyż posiada własny dojazd, o odpowiedniej szerokości, wydzielony po jej wschodniej stronie. Ponadto, wzdłuż wschodniej strony działki nr 111 wyznaczono drogę wewnętrzną ogólnodostępną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.1.

Drogi wewnętrzne [KDW] to drogi, użytkowane w oparciu o prawo własności lub posiadanie odpowiedniej służebności drogowej. Korzystanie z nich wymaga zatem porozumienia właścicieli zainteresowanych działek. Mając to na uwadze projekt planu dopuszcza korektę ich przebiegu w stosunku do rysunku planu o 2 m w każdą stronę linii. O ich ostatecznym przebiegu zadecydują bowiem zainteresowani właściciele, w drodze stosownej umowy. Taki zapis planu daje możliwość odsunięcia drogi [KDW], od budynku nr 118, nawet do linii wyznaczonej przez dojazd obecny (na działce nr 110/5).

## 2. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 2 sierpnia 2013 r., przez **Samorząd Mieszkańców Miasta Rzeszowa, Radę Osiedla Baranówka**.

### Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZP/US/WS.1,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.2.

### Treść uwag:

Samorząd Mieszkańców Miasta Rzeszowa, Rada Osiedla Baranówka:

- kwestionuje przyjęty sposób zagospodarowania wód powierzchniowych, wnioskując o zmianę lokalizacji zbiornika retencyjnego wód opadowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem [WS/ZI], wykorzystując m.in. opracowanie techniczne wykonane przez dostarczone pismem Rady Osiedla z dnia 27.05.2013 r.,
- wnosi o zmianę klasy drogi KDL.2 na inną zbiorczą o mniejszych parametrach i utrzymanie jej pierwotnego przebiegu, bez naruszania działek nr 173/10 i 173/8, obr. 213.

### Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwag nie uwzględnia się,**

Ad. zagospodarowania wód opadowych. W projekcie planu, w terenie oznaczonym na rysunku tego planu symbolem ZP/US/WS.1, wydzielono liniami podziału wewnętrznego teren [WS/I], w którym możliwa jest realizacja zbiornika retencyjnego wód opadowych. Miejsce lokalizacji zbiornika zgodne jest z „Koncepcją odprowadzenia wód opadowych z terenów objętych Podstrefą Aktywności Gospodarczej Rzeszów Dworzysko”, opracowaną na zlecenie Gminy Miasto Rzeszów, stanowiącą dane wyjściowe dla dokumentacji do decyzji środowiskowej i decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego dla zbiornika. Z uwagi na to, że inwestycja w postaci zbiornika retencyjnego w tym rejonie, budzi wiele kontrowersji, ustalenia projektu planu mając jedynie charakter dopuszczenia, nie przesądzają definitywnie o jego lokalizacji. W przypadku wyboru innego miejsca, teren [WS/I] zostanie zagospodarowany pod zieleni urządzoną, służącą mieszkańcom okolicznych osiedli jako miejsce rekreacji i wypoczynku.

Ad. terenu KDL.2. Celem opracowywanego planu miejscowego jest stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu zabudowy istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego. Obecna zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje niemal wyłącznie

w oparciu o wąskie prywatne dojazdy, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących do dawnych pól uprawnych i łąk. Sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne: ul. Ropczycka, ul. Tarnowska, część ul. Furtaka, ul. Zajęcza, które ze względu na swoją szerokość mniejszą niż w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych. Służą one wyłącznie wąskiej grupie budynków.

W projekcie planu wyznaczono przebiegi nowych dróg publicznych. Mają one tworzyć miejski system ciągów komunikacyjnych na osiedlu. Jego zadaniem jest zapewnienie optymalnej obsługi komunikacyjnej rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (którego liczba mieszkańców i budynków może docelowo powiększyć się dwukrotnie). Z tego powodu wyznaczono również drogę publiczną lokalną KDL.2, wyprowadzającą na al. Wyzwolenia ruch z osiedla. Droga ta będzie miała charakter lokalny, czyli osiedlowy a nie zbiorczy, jak wskazuje Rada Osiedla. Na ten cel zarezerwowano w planie pas terenu o szerokości podstawowej 15 m (szerokość ta zwiększona jest w rejonie skrzyżowań). Minimalna szerokość drogi gminnej klasy lokalnej wynosi 12,0 m w liniach rozgraniczających, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Zgodnie z § 7 ust. 3 tego rozporządzenia szerokość powinna być odpowiednio zwiększona, gdy przewiduje się w tej ulicy ścieżki rowerowe lub pasy zieleni wysokiej. Wymienione elementy zagospodarowania, ze względu na bezpośrednie sąsiedztwo terenów zieleni urządzonej, uwzględnia projekt planu.

Z tego powodu ograniczenie parametrów drogi KDL.2 w taki sposób, aby nie naruszać działek nr 173/10 i 173/8 obr. 213 i przyjęcie jej przebiegu po trasie wyznaczonej wcześniej, tj. po trasie projektowanej pod dojazd do działek budowlanych (drogę o mniejszej klasie niż droga lokalna), nie jest możliwe.

3. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie pismem w dniu 7 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/MN.1 oraz MW/MN.2 (obecnie są to tereny: MN/U.14 i MN/U.15),
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.2/I (obecnie jest to teren KDD/I),
- systemu kanalizacji deszczowej.

Treść uwag:

składający uwagi:

- wnosi o zmianę przeznaczenia terenów MW/MN.1-2 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- wnosi o zmianę przeznaczenia terenu KDL.2/I (KDD/I) z drogi publicznej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych z zachowaniem ograniczeń w zabudowie związanych z korytarzem przewietrzania,
- zarzuca brak kompleksowego rozwiązania systemu kanalizacji deszczowej w obrębie planu.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagę w zakresie dotyczącym terenów: MW/MN.1 i MW/MN.2 uznaje się za bezprzedmiotową,**
- **pozostałych uwag nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie

Ad. terenów: MW/MN.1 oraz MW/MN.2. Tereny oznaczone symbolami: MW/MN.1 oraz MW/MN.2, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, występowały w projekcie planu miejscowego, wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie zyskało aprobaty społecznej i uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia w tym zakresie terenów: MW/MN.1 oraz MW/MN.2, zostały uwzględnione Zarządzeniem Nr V/155/2011 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 19 maja 2011 r. Tereny te przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i oznaczono odpowiednio symbolami: MN/U.14 oraz MN/U.15. Projekt planu, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca do 26 lipca 2013 r. uwzględniał te zmiany. W wykładanym w tym czasie projekcie planu nie występują kwestionowane przez tereny przewidziane pod zabudowę wielorodzinną. Stąd uwagę w tym zakresie należy uznać za bezprzedmiotową.

Ad. terenu KDL.2/I (KDD/I). Obecna zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje niemal wyłącznie w oparciu o wąskie prywatne dojazdy wewnętrzne, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących do dawnych pól uprawnych i łąk. Wiele z nich nie spełnia wymagań określonych w § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdyż mają szerokość ok. 3 m. Sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne: droga publiczna o kierunku pn-pd biegnąca w kierunku stadionu sportowego, czy ul. Ropczycka, ul. Tarnowska, część ul. Furtaka, które ze względu na zbyt małą szerokość, (mniejszą niż 10 m w liniach rozgraniczających) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz w myśl rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Służą one wyłącznie niewielkiej grupie budynków.

W projekcie planu wyznaczono przebiegi nowych dróg publicznych. Mają one tworzyć miejski system ciągów komunikacyjnych na osiedlu. Jego zadaniem jest zapewnienie optymalnej obsługi komunikacyjnej rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (którego liczba mieszkańców i budynków może docelowo powiększyć się dwukrotnie). W tym również celu wyznaczono w planie drogę publiczną dojazdową KDD/I (na wcześniejszym wyłożeniu oznaczoną jako drogę KDL.2/I). Wraz z istniejącymi i projektowanymi, w terenach: KDG.1 i KDG.2, drogami serwisowymi będzie zbierać ruch z dróg i dojazdów wewnętrznych, ciągnących się na długości 400 m -700 m, będących obecnie podstawową formą obsługi komunikacyjnej. Zaprojektowana została w miejscu, które zapewnia jej na całej długości ciągłość i płynność, oraz w którym przecina dojazdy wewnętrzne w połowie, umożliwiając tym samym przystępniejszy dojazd do działek budowlanych. Takie rozwiązanie, zmniejszy ryzyko powstawania konfliktów związanych użytkowaniem dróg istniejących, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, co przełoży się na bezpieczeństwo mieszkańców. Droga ta jest ważnym elementem w dotychczasowym zagospodarowaniu obszaru objętego planem. Jest jedynym, w tej części obszaru planu, miejskim elementem struktury przestrzennej, osią integrującą poszczególne skupiska zabudowy w zespół osiedlowy. Tworzy kręgosłup aktywności, łączący z terenami zieleni oraz infrastrukturą społeczną i usługową zlokalizowaną na osiedlach w rejonie ulic: Raginisa i Obr. Poczty Gdańskiej (szkoła, przedszkole, kościół, usługi komercyjne).

Lokalizacja terenu KDD./I w obrębie doliny nieckowatej, przecinającej obszar planu, nie ma alternatywy. Wynika ona przede wszystkim z roli terenu w układzie przestrzennym. Teren KDD/I jest miejscem lokalizacji korytarza infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej, skracającej dojazdy drogami prywatnymi. W jego liniach rozgraniczających przewiduje się lokalizację wodociągu  $\varnothing$  160, istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  300 oraz kolektora deszczowego o szerokości nie mniejszej niż  $\varnothing$  800 lub rowu odwadniającego. Wymienione urządzenia infrastruktury miejskiej dodatkowo przesądzą o konieczności lokalizacji drogi w tym konkretnym miejscu, gdyż będzie zapewniać równocześnie dostęp do tej infrastruktury. Teren KDD/I wytyczono tak, aby możliwie jak najmniej ograniczał zagospodarowanie działek, przez które przebiega. W przeważającej większości, wobec braku własności gminnej, są to działki prywatne.

Mieszkańcy osiedla obawiali się, że droga będzie nadmiernie ingerować w środowisko, powodując hałas i zanieczyszczenia oraz wzrost natężenia ruchu. Uwzględniając te niepokoje, sygnalizowane w formie uwag składanych już podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r, tj. po poprzednim wyłożeniu, obniżono klasę projektowanego ciągu komunikacyjnego z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL.2/I do drogi dojazdowej, czyli drogi o najniższej klasie spośród dróg publicznych i nadano jej oznaczenie KDD/I. Obniżenie klasy drogi pozwoli na wprowadzenie jeszcze większych ograniczeń w zakresie ilości użytkowników ruchu, prędkości na drodze czy ciężaru poruszających się po niej samochodów.

Przebieg terenu KDD/I nie zakłóci funkcji doliny określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Z uwagi na daleko posunięte zagospodarowanie doliny, zabudowę, zubożenie bioróżnorodności przez zastępowanie naturalnych siedlisk ogrodami przydomowymi, wprowadzanie ogrodzeń, jej rola w systemie przyrodniczym została znacznie osłabiona i w tej części ograniczona do zieleni przydomowej. Dolina nadal jednak pełni bardzo ważną rolę w systemie przewietrzania tej części miasta, dlatego nie powinna zostać zabudowana. Droga nie ogranicza tej roli, gdyż nie stanowi bariery dla swobodnej penetracji wiatrów.

Ad. systemu kanalizacji deszczowej. Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. Plan określa zasady budowy oraz rozbudowy systemu odprowadzenia wód deszczowych dla całego obszaru objętego planem (ustalenia te zawiera m.in. § 31 projektu uchwały). Realizacja infrastruktury zgodnie z zasadami określonymi w planie, w połączeniu ze szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi, poprawi istniejące warunki gruntowe oraz rozwiąże problem odprowadzenia wód opadowych. Projekt uwzględnia przy tym dokumenty i opracowania sporządzone na potrzeby miasta, w tym: zaktualizowany „Program rozwoju kanalizacji dla m. Rzeszowa” oraz „Konceptję odprowadzenia wód opadowych terenów objętych Podstrefą Aktywności Gospodarczej Rzeszów-Dworzysko”.

Podstawowym elementem projektowanego systemu, uwzględnionym w obydwu ww. dokumentach, jest główny kolektor zbiorczy, wskazany do realizacji w obniżeniu doliny nieckowatej przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym. Do niego odprowadzane będą wody opadowe z całej zlewni, poprzez sieć kanałów drugorzędnych, projektowanych w drogach wewnętrznych i pozostałych ciągach drogowych. Do czasu realizacji kolektora oraz kompleksowej rozbudowy sieci deszczowej przewiduje się funkcjonowanie, istniejącego w terenie KDD/I rowu odwadniającego, który należy zmodernizować do potrzeb zlewni do przekroju 5 m, co poprawi warunki hydrologiczne terenu. Realizacja kolektora deszczowego jest inwestycją niezależną od realizacji drogi dojazdowej.

Projekt planu poprzez swoje ustalenia, wprowadzone zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się do zastanych w obszarze planu uwarunkowań. Wprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, budowa rowu otwartego lub jego skanalizowanie spowoduje obniżenie poziomu wód w terenie doliny co zapobiegnie występującym w tym obszarze lokalnym podtopieniom terenu.

4. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie pismem w dniu 7 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/MN.1 oraz MW/MN.2 (obecnie są to tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U.14 i MN/U.15),
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.2/I (obecnie jest to teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD/I),
- systemu kanalizacji deszczowej.

Treść uwag:

składający uwagi:

- wnosi o zmianę przeznaczenia terenów MW/MN.1-2 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej - na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- wnosi o zmianę przeznaczenia terenu KDL.2/I (obecnie KDD/I) z drogi publicznej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych z zachowaniem ograniczeń w zabudowie związanych z korytarzem przewietrzania,
- zarzuca brak kompleksowego rozwiązania systemu kanalizacji deszczowej w obrębie planu.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagę w zakresie dotyczącym terenów: MW/MN.1 i MW/MN.2 uznaje się za bezprzedmiotową,**
- **pozostałych uwag nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie

Ad. terenów: MW/MN.1 oraz MW/MN.2. Tereny oznaczone symbolami: MW/MN.1 oraz MW/MN.2, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, występowały w projekcie planu miejscowego, wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie zyskało aprobaty społecznej i uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia w tym zakresie terenów: MW/MN.1 oraz MW/MN.2, zostały uwzględnione Zarządzeniem Nr V/155/2011 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 19 maja 2011 r. Tereny te przeznaczono w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i oznaczono odpowiednio symbolami: MN/U. 14 oraz MN/U.15. Projekt planu, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca do 26 lipca 2013 r. uwzględniał te zmiany. W wykładanym w tym czasie projekcie planu nie występują kwestionowane przez tereny przewidziane pod zabudowę wielorodzinną. Stąd uwagę w tym zakresie należy uznać za bezprzedmiotową.

Ad. terenu KDL.2/I (KDD/I). Obecna zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje niemal wyłącznie w oparciu o wąskie prywatne dojazdy wewnętrzne, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących do dawnych pól uprawnych i łąk. Wiele z nich nie spełnia wymagań określonych w § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdyż mają szerokość ok. 3 m. Sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne: droga publiczna o kierunku pn-pd biegnąca w kierunku stadionu sportowego, czy ul. Ropczycka, ul. Tarnowska, część ul. Furtaka, które jednak ze względu na zbyt małą szerokość, (mniejszą niż 10 m w liniach rozgraniczających) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz w myśl rozporządzenia Ministra Transportu

i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Służą one wyłącznie niewielkiej grupie budynków.

W projekcie planu wyznaczono przebiegi nowych dróg publicznych. Mają one tworzyć miejski system ciągów komunikacyjnych na osiedlu. Jego zadaniem jest zapewnienie optymalnej obsługi komunikacyjnej rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (którego liczba mieszkańców i budynków może docelowo powiększyć się dwukrotnie). W tym również celu wyznaczono w planie drogę publiczną dojazdową KDD/I (na wcześniejszym wyłożeniu oznaczoną jako drogę KDL.2/I). Wraz z istniejącymi i projektowanymi, w terenach: KDG.1 i KDG.2, drogami serwisowymi będzie zbierać ruch z dróg i dojazdów wewnętrznych, ciągnących się na długości 400 m - 700 m, stanowiących obecnie podstawową formą obsługi komunikacyjnej. Zaprojektowana została w miejscu, które zapewni jej na całej długości ciągłość i płynność, oraz w którym przecina dojazdy wewnętrzne w połowie, umożliwiając tym samym przystępniejszy dojazd do działek budowlanych. Takie rozwiązanie, zmniejszy ryzyko powstawania konfliktów związanych użytkowaniem tych dojazdów, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, co przełoży się na bezpieczeństwo mieszkańców. Projektowana droga dojazdowa jest ważnym elementem w dotychczasowym zagospodarowaniu obszaru objętego planem. Jest jedynym, w tej części obszaru planu, miejskim elementem struktury przestrzennej, osią integrującą poszczególne skupiska zabudowy w zespół osiedlowy. Tworzy kręgosłup aktywności, łączący z terenami zieleni oraz infrastrukturą społeczną i usługową zlokalizowaną na osiedlach w rejonie ulic: Raginisa i Obr. Poczty Gdańskiej (szkoła, przedszkole, kościół, usługi komercyjne).

Lokalizacja terenu KDD/I w obrębie doliny nieckowatej, przecinającej obszar planu, nie ma alternatywy. Wynika ona przede wszystkim z roli terenu w układzie przestrzennym. Teren KDD/I jest miejscem lokalizacji korytarza infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej, skracającej dojazdy drogami prywatnymi. W jego liniach rozgraniczających przewiduje się lokalizację wodociągu  $\varnothing$  160, istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  300 oraz kolektora deszczowego o szerokości nie mniejszej niż  $\varnothing$  800 lub rowu odwadniającego. Wymienione urządzenia infrastruktury miejskiej dodatkowo przesadzają o konieczności lokalizacji drogi w tym konkretnym miejscu, gdyż będzie zapewniać równocześnie dostęp do tej infrastruktury. Teren KDD/I wytyczono tak, aby możliwie jak najmniej ograniczał zagospodarowanie działek, przez które przebiega. W przeważającej większości, wobec braku własności gminnej, są to działki prywatne.

Mieszkańcy osiedla obawiali się, że droga będzie nadmiernie ingerować w środowisko powodując hałas i zanieczyszczenia oraz wzrost natężenia ruchu. Uwzględniając te niepokoje, sygnalizowane w formie uwag składanych już podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r., tj. po poprzednim wyłożeniu, obniżono klasę projektowanego ciągu komunikacyjnego z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL do drogi dojazdowej, czyli drogi o najniższej klasie spośród dróg publicznych i nadano jej oznaczenie KDD. Obniżenie klasy drogi pozwoli na wprowadzenie jeszcze większych ograniczeń w zakresie ilości użytkowników ruchu, prędkości na drodze czy ciężaru poruszających się po niej samochodów.

Przebieg terenu KDD/I nie zakłóci funkcji doliny określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Z uwagi na daleko posunięte zagospodarowanie doliny, zabudowę, zubożenie bioróżnorodności przez zastępowanie naturalnych siedlisk ogrodami przydomowymi, wprowadzanie ogrodzeń, jej rola w systemie przyrodniczym została znacznie osłabiona i w tej części ograniczona do zieleni przydomowej. Dolina nadal jednak pełni bardzo ważną rolę w systemie przewietrzania tej części miasta, dlatego nie powinna zostać zabudowana. Droga nie ogranicza tej roli, gdyż nie stanowi bariery dla swobodnej penetracji wiatrów.

Ad. systemu kanalizacji deszczowej. Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. Plan określa zasady budowy oraz rozbudowy systemu odprowadzenia wód deszczowych dla całego obszaru objętego planem (ustalenia te zawiera m.in. § 31 projektu uchwały). Realizacja infrastruktury zgodnie z zasadami określonymi w planie w połączeniu ze szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi ma na celu poprawę istniejących warunków gruntowych oraz rozwiązanie problemu odprowadzenia wód opadowych. Projekt uwzględnia przy tym dokumenty i opracowania sporządzane na potrzeby miasta, w tym: zaktualizowany „Program rozwoju kanalizacji dla m. Rzeszowa” oraz „Koncepcję odprowadzenia wód opadowych terenów objętych Podstrefą Aktywności Gospodarczej Rzeszów-Dworzysko”.

Podstawowym elementem projektowanego systemu, uwzględnionym w obydwu ww. dokumentach, jest główny kolektor zbiorczy, wskazany do realizacji w obniżeniu doliny nieckowatej przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym. Do niego odprowadzane będą wody opadowe z całej zlewni, poprzez sieć kanałów drugorzędnych, projektowanych w drogach wewnętrznych i pozostałych ciągach drogowych. Do czasu realizacji kolektora oraz kompleksowej rozbudowy sieci deszczowej przewiduje się funkcjonowanie rowu odwadniającego, istniejącego w terenie KDD/I, który należy zmodernizować do potrzeb zlewni do przekroju 5 m, co poprawi warunki hydrologiczne terenu. Realizacja kolektora deszczowego jest inwestycją niezależną od realizacji drogi dojazdowej.



Projekt planu poprzez swoje ustalenia, wprowadzone zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się do zastanych w obszarze planu uwarunkowań. Wprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, budowa rowu otwartego lub jego skanalizowanie spowoduje obniżenie poziomu wód w terenie doliny co zapobiegnie występowaniu w tym obszarze lokalnym podtopieniem terenu.

5. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie pismem w dniu 7 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/MN.1 oraz MW/MN.2 (obecnie są to tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U.14 i MN/U.15),
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.2/I (obecnie jest to teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD/I),
- systemu kanalizacji deszczowej.

Treść uwag:

składający uwagi:

- wnoszą o zmianę przeznaczenia terenów MW/MN.1-2 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- wnoszą o zmianę przeznaczenia terenu KDL.2/I (KDD/I) z drogi publicznej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych z zachowaniem ograniczeń w zabudowie związanych z korytarzem przewietrzania,
- zarzucają brak kompleksowego rozwiązania systemu kanalizacji deszczowej w obrębie planu.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagę w zakresie dotyczącym terenów: MW/MN.1 i MW/MN.2 uznaje się za bezprzedmiotową,**
- **pozostałych uwag nie uwzględni się.**

Uzasadnienie

Ad. terenów MW/MN.1 oraz MW/MN.2. Tereny oznaczone symbolami: MW/MN.1 oraz MW/MN.2, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, występowały w projekcie planu miejscowego, wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie zyskało aprobaty społecznej i uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia w tym zakresie terenów: MW/MN.1 oraz MW/MN.2, zostały uwzględnione Zarządzeniem Nr V/155/2011 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 19 maja 2011 r. Tereny te przeznaczono w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i oznaczono odpowiednio symbolami: MN/U. 14 oraz MN/U.15. Projekt planu, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca do 26 lipca 2013 r. uwzględniał te zmiany. W wykładanym w tym czasie projekcie planu nie występują kwestionowane przez tereny przewidziane pod zabudowę wielorodzinną. Stąd uwagę w tym zakresie należy uznać za bezprzedmiotową.

Ad. terenu KDL.2/I (KDD/I). Obecna zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje niemal wyłącznie w oparciu o wąskie prywatne dojazdy wewnętrzne, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących do dawnych pól uprawnych i łąk. Wiele z nich nie spełnia wymagań określonych w § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdyż mają szerokość ok. 3 m. Sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne: droga publiczna o kierunku pn-pd biegnąca w kierunku stadionu sportowego, czy ul. Ropczycka, ul. Tarnowska, część ul. Furtaka, które jednak ze względu na zbyt małą szerokość, (mniejszą niż 10 m w liniach rozgraniczających) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz w myśl rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Służą one wyłącznie niewielkiej grupie budynków.

W projekcie planu wyznaczono przebiegi nowych dróg publicznych. Mają one tworzyć miejski system ciągów komunikacyjnych na osiedlu. Jego zadaniem jest zapewnienie optymalnej obsługi komunikacyjnej rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (którego liczba mieszkańców i budynków może docelowo powiększyć się dwukrotnie). W tym również celu w projekcie planu, w terenie KDD/I (na wcześniejszym wyłożeniu oznaczonym jako teren KDL.2/I) wyznaczono drogę publiczną dojazdową. Wraz z drogami serwisowymi, istniejącymi

i projektowanymi, w terenach: KDG.1 i KDG.2, będzie ona zbierać ruch z dróg i dojazdów wewnętrznych, ciągnących się na długości 400 m -700 m, a stanowiących obecnie podstawową formą obsługi komunikacyjnej. Zaprojektowana została w miejscu, które zapewnia jej na całej długości ciągłość i płynność, oraz w którym przecina dojazdy wewnętrzne w połowie, umożliwiając tym samym przystępniejszy dojazd do działek budowlanych. Takie rozwiązanie, zmniejszy ryzyko powstawania konfliktów związanych z użytkowaniem tych dojazdów, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, co przełoży się na bezpieczeństwo mieszkańców. Projektowana droga jest ważnym elementem w dotychczasowym zagospodarowaniu obszaru objętego planem. Jest jedynym, w tej części obszaru planu, miejskim elementem struktury przestrzennej, osią integrującą poszczególne skupiska zabudowy w zespół osiedlowy. Tworzy kręgosłup aktywności, łączący z terenami zieleni oraz infrastrukturą społeczną i usługową zlokalizowaną na osiedlach w rejonie ulic: Raginisa i Obr. Poczty Gdańskiej (szkoła, przedszkole, kościół, usługi komercyjne).

Lokalizacja terenu KDD/I w obrębie doliny nieckowatej, przecinającej obszar planu, nie ma alternatywy. Wynika ona przede wszystkim z roli terenu w układzie przestrzennym. Teren KDD/I jest miejscem lokalizacji korytarza infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej, skracającej dojazdy drogami prywatnymi. W jego liniach rozgraniczających przewiduje się lokalizację wodociągu  $\varnothing$  160, istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  300 oraz kolektora deszczowego o szerokości nie mniejszej niż  $\varnothing$  800 lub rowu odwadniającego. Wymienione urządzenia infrastruktury miejskiej dodatkowo przesądzą o konieczności lokalizacji drogi w tym konkretnym miejscu, gdyż będzie zapewniać równocześnie dostęp do tej infrastruktury. Teren KDD/I wytyczono tak, aby możliwie jak najmniej ograniczał zagospodarowanie działek, przez które przebiega. W przeważającej większości, wobec braku własności gminnej, są to działki prywatne.

Mieszkańcy osiedla obawiali się, że droga będzie nadmiernie ingerować w środowisko powodując hałas i zanieczyszczenia oraz wzrost natężenia ruchu. Uwzględniając te niepokoje, sygnalizowane w formie uwag składanych już podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r., tj. po poprzednim wyłożeniu, obniżono klasę projektowanego ciągu komunikacyjnego z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL do drogi dojazdowej, czyli drogi o najniższej klasie spośród dróg publicznych i nadano jej oznaczenie KDD. Obniżenie klasy drogi pozwoli na wprowadzenie jeszcze większych ograniczeń w zakresie ilości użytkowników ruchu, prędkości na drodze czy ciężaru poruszających się po niej samochodów.

Przebieg terenu KDD/I nie zakłóci funkcji doliny określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Z uwagi na daleko posunięte zagospodarowanie doliny, zabudowę, zubożenie bioróżnorodności przez zastępowanie naturalnych siedlisk ogrodami przydomowymi, wprowadzanie ogrodzeń, jej rola w systemie przyrodniczym została znacznie osłabiona i w tej części ograniczona do zieleni przydomowej. Dolina nadal jednak pełni bardzo ważną rolę w systemie przewietrzania tej części miasta, dlatego nie powinna zostać zabudowana. Droga nie ogranicza tej roli, gdyż nie stanowi bariery dla swobodnej penetracji wiatrów.

Ad. systemu kanalizacji deszczowej. Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. Plan określa zasady budowy oraz rozbudowy systemu odprowadzenia wód deszczowych dla całego obszaru objętego planem (ustalenia te zawiera m.in. § 31 projektu uchwały). Realizacja infrastruktury zgodnie z zasadami określonymi w planie w połączeniu ze szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi poprawi istniejące warunki gruntowe oraz rozwiąże problem odprowadzenia wód opadowych. Projekt uwzględnia przy tym dokumenty i opracowania sporządzone na potrzeby miasta, w tym: zaktualizowany „Program rozwoju kanalizacji dla m. Rzeszowa” oraz „Koncepcję odprowadzenia wód opadowych terenów objętych Podstrefą Aktywności Gospodarczej Rzeszów-Dworzysko”.

Podstawowym elementem projektowanego systemu, uwzględnionym w obydwu ww. dokumentach, jest główny kolektor zbiorczy, wskazany do realizacji w obniżeniu doliny nieckowatej przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym. Do niego odprowadzane będą wody opadowe z całej zlewni, poprzez sieć kanałów drugorzędnych, projektowanych w drogach wewnętrznych i pozostałych ciągach drogowych. Do czasu realizacji kolektora oraz kompleksowej rozbudowy sieci deszczowej przewiduje się funkcjonowanie rowu odwadniającego, istniejącego w terenie KDD/I, który należy zmodernizować do potrzeb zlewni do przekroju 5 m, co poprawi warunki hydrologiczne terenu. Realizacja kolektora deszczowego jest inwestycją niezależną od realizacji drogi dojazdowej.

Projekt planu poprzez swoje ustalenia, wprowadzone zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się do zastanych w obszarze planu uwarunkowań. Wprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, budowa rowu otwartego lub jego skanalizowanie spowoduje obniżenie poziomu wód w terenie doliny co zapobiegnie występującym w tym obszarze lokalnym podtopieniom terenu.

---

6. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie pismem w dniu 7 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/MN.1 oraz MW/MN.2 (obecnie są to tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U.14 i MN/U.15),
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD/I (na poprzednim wyłożeniu oznaczony symbolem KDL.2/I),
- systemu kanalizacji deszczowej, w tym: zasad rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej, szerokości rowu odwadniającego i dostępności do niego;
- wskaźnika dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- lokalizacji zabudowy usługowej w terenach MN/U,
- zmiany ukształtowania terenu działek,
- linii zabudowy wyznaczonej w terenach: MN/U.5 oraz MN/U.8, wzdłuż drogi KDL.1,
- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- minimalnej powierzchni działek budowlanych,
- wskaźników zagospodarowania terenu: maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- lokalizacji sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą w terenie KDD/I.

Treść uwag:

składający uwagi:

- 1) wnosi o zmianę przeznaczenia terenów MW/MN.1 oraz MW/MN.2 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych;
  - 2) wnosi o zmianę przeznaczenia terenu KDL.2/I (KDD/I) z drogi publicznej na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych z zachowaniem ograniczeń w zabudowie związanych z korytarzem przewietrzania;
  - 3) zarzuca brak kompleksowego rozwiązania systemu kanalizacji deszczowej w obrębie planu;
- wnosi o:
- 4) przesunięcie przebiegu drogi KDD/I w kierunku północnym, poza działkę nr 186/1;
  - 5) usunięcie z planu drogi KDD/I;
  - 6) wprowadzenie do planu zapisu ustalającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej;
  - 7) dopuszczenie lokalizacji działalności usługowej tylko na działkach przylegających do drogi KD.2 i drogi serwisowej biegnącej wzdłuż ulicy Krakowskiej;
  - 8) wprowadzenie do planu zapisu niedopuszczającego podnoszenia terenu działki powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany spływu wód opadowych w stosunku do stanu istniejącego (naturalnego);
  - 9) zmianę zapisu § 9 ust 2 pkt 7 c, dotyczącego linii zabudowy, na tożsamy z zapisem w § 10 ust. 2 pkt 9 b od drogi lokalnej KDL.1 – 7 m, dalej bez zmiany;
  - 10) utrzymanie szerokości rowu odwadniającego przebiegającego przez działkę Pana J.Piaseckiego w takich samych rozmiarach jak na działkach sąsiednich,
  - 11) wprowadzenie zapisów zobowiązujących do odprowadzenia wód deszczowych do dołów chłonnych a nie poprzez kanalizację deszczową do odbiornika (otwarty rów odwadniający), z uwzględnieniem stanu istniejącego § 31 pkt. 3d;
  - 12) usunięcie zapisu o kolektorze deszczowym o przekroju nie mniejszym niż 800 mm – w terenie korytarza infrastruktury technicznej: I.1 i I.2 oraz terenie KDD/I – w jego miejsce proponuje aby rolę odbiornika pełnił rów odwadniający, który należy uregulować na całej długości;
  - 13) usunięcie zapisu o zabezpieczeniu terenu o szerokości 3-4 m wzdłuż istniejącego rowu odwadniającego § 31 pkt 3 b;
  - 14) usunięcie zapisów dopuszczających możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenie objętym planem,
  - 15) wprowadzenie zapisów dopuszczających podział nieruchomości na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha na terenie objętym planem;
  - 16) wprowadzenie zapisów dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów:
    - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30% dla każdego rodzaju zabudowy,
    - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie mniejszy niż 50% dla każdego rodzaju zabudowy;
  - 17) usunięcie zapisu w § 25 ust. 2 pkt 4 o dopuszczeniu nie związanych z drogą podziemnych sieci infrastruktury technicznej - poza jezdnią.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwagę w zakresie dotyczącym terenów: MW/MN.1 i MW/MN.2 uznaje się za bezprzedmiotową,
- pozostałych uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie

Ad. terenów: MW/MN.1 oraz MW/MN.2. Tereny oznaczone symbolami: MW/MN.1 oraz MW/MN.2, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, występowały w projekcie planu miejscowego, wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie zyskało aprobaty społecznej i uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia w tym zakresie terenów: MW/MN.1 oraz MW/MN.2, zostały uwzględnione Zarządzeniem Nr V/155/2011 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 19 maja 2011 r. Tereny te przeznaczono w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i oznaczono odpowiednio symbolami: MN/U.14 oraz MN/U.15. Projekt planu, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca do 26 lipca 2013 r. uwzględniał te zmiany. W wykładanym w tym czasie projekcie planu nie występują kwestionowane przez tereny przewidziane pod zabudowę wielorodzinną. Stąd uwagę w tym zakresie należy uznać za bezprzedmiotową.

Ad.2.4.5 - terenu KDD/I (KDL.2/I). Obecna zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje w przeważającej części w oparciu o wąskie, prywatne dojazdy wewnętrzne, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących niegdyś do pól uprawnych i łąk. Wiele z nich nie spełnia wymagań określonych w § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdyż mają szerokość zaledwie ok. 3 m. Sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne takie jak droga publiczna o kierunku pn-pd, biegnąca w stronę stadionu sportowego, czy ulice: Ropczycka, Tarnowska, Furtaka, które jednak ze względu na zbyt małą szerokość, (mniejszą niż 10 m w liniach rozgraniczających) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz w myśl rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Ich zasięg ograniczony jest do niewielkiej grupy budynków. Organizacja ruchu oparta na tych istniejących wąskich dojazdach jest niewystarczająca. Ze względu na istniejącą zabudowę, w projekcie planu mogą one zostać zakwalifikowane wyłącznie jako drogi wewnętrzne, o szerokości 5 m lub 6 m. Ponieważ nie mogą one uzyskać statusu drogi publicznej, ogólnodostępnej, nie mogą być również podstawą komunikacji w osiedlu.

Z uwagi na to, że zabudowa i liczba mieszkańców istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej może powiększyć się dwukrotnie, dla zapewnienia optymalnej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej wszystkich działek budowlanych, konieczna jest poprawa obecnego stanu infrastruktury komunikacyjnej. Z tego powodu, w projekcie planu wyznaczono przebiegi nowych dróg publicznych, tworzących miejski system ciągów komunikacyjnych w osiedlu, w tym m.in. drogę dojazdową, projektowaną w terenie KDD/I. Będzie ona, wraz z drogami serwisowymi, istniejącymi i projektowanymi w terenach: KDG.1 i KDG.2, zbierać ruch z ciągnących się na długości 400 m-700 m dróg i dojazdów wewnętrznych, stanowiących obecnie podstawową formą obsługi komunikacyjnej. Zaprojektowana została w miejscu, które zapewnia jej ciągłość i płynność, oraz w którym przecina ww. dojazdy wewnętrzne w połowie ich długości, umożliwiając tym samym przystępniejszy dojazd do działek budowlanych. Takie rozwiązanie, zmniejsza ryzyko powstawania konfliktów związanych użytkowaniem tych dojazdów. Droga zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, co przełoży się na bezpieczeństwo mieszkańców.

Droga ta jest ważna dla obszaru objętego planem. Jest jedynym, w tej części obszaru planu, miejskim elementem struktury przestrzennej, osią integrującą poszczególne skupiska zabudowy w zespół osiedlowy. Tworzy kręgosłup aktywności, łączy z terenami zieleni oraz infrastrukturą społeczną i usługową zlokalizowaną na osiedlach w rejonie ulic: Raginisa i Obr. Poczty Gdańskiej (szkoła, przedszkole, kościół, usługi komercyjne).

Ze względu na swój wewnątrzosiedlowy charakter, co zostało potwierdzone przez nadanie ulicy klasy dojazdowej, zapewni konieczną obsługę wewnętrzną osiedla. Nie stanowi alternatywy dla ul. Krakowskiej, będącej drogą krajową przenoszącą ruch ogólnomiejski i zewnętrzny tranzytowy. Drogi lokalne i dojazdowe tworzą sieć dróg służących okolicznym mieszkańcom. Jej obciążenie będzie podobne do tego na drodze serwisowej istniejącej wzdłuż ul. Krakowskiej. W związku realizacją drogi nie przewiduje się wzrostu do ponadnormatywnych parametrów hałasu, wibracji, czy substancji niebezpiecznych dla zdrowia. „Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko”, opracowana w stopniu szczegółowości dostosowanym do zakresu przedmiotowego ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wykazała także aby realizacja projektowanej drogi osiedlowej w terenie KDD/I spowodowała zmiany stosunków wodnych czy parametrów geotechnicznych gruntów, na tyle aby miały one wpływ na stabilność konstrukcji budynków.

Dolina charakteryzuje się rzeczywiście gorszymi warunkami gruntowymi niż jej zbocza. Nie uniemożliwiają one jednak, jak pokazują doświadczenia miasta w tym względzie (al. Wyzwolenia, ul. bł. Karoliny i wiele innych dróg w mieście) oraz istniejąca zabudowa doliny, realizacji w przyszłości drogi dojazdowej.

Prawidłowość przyjętych ustaleń projektu planu w tym zakresie została potwierdzona w „Prognozie oddziaływania na środowisko” – oba dokumenty uzyskały pozytywne opinie organów do spraw ochrony środowiska.

Lokalizacja terenu KDD/I, w obrębie doliny nieckowatej przecinającej obszar planu, nie ma alternatywy. Wynika ona przede wszystkim z jego roli w układzie przestrzennym. Jest miejscem lokalizacji korytarza infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej skracającej dojazd drogami prywatnymi. W jego liniach rozgraniczających przewiduje się lokalizację wodociągu  $\varnothing$  160, istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  300 oraz kolektora deszczowego o szerokości nie mniejszej niż  $\varnothing$  800. Wymienione urządzenia infrastruktury miejskiej dodatkowo przesądzą o konieczności lokalizacji drogi w tym konkretnym miejscu, gdyż będzie zapewniać równocześnie dostęp do tej infrastruktury. Teren KDD/I wytyczono tak, aby możliwie jak najmniej ograniczał zagospodarowanie wszystkich działek (w tym również działek pana Piaseckiego), przez które przebiega oraz uwzględniał wydane pozwolenia na budowę. W przeważającej większości, wobec braku własności gminnej, są to działki prywatne. Dlatego zmiana przebiegu terenu KDD/I na wysokości działek jest nieuzasadniona. Projektowany przebieg drogi nie uniemożliwi, jak podnosi rozbudowy istniejącego na jego działkach nr: 182/1 i 186/1 budynku mieszkalnego.

Mieszkańcy osiedla obawiali się, że droga będzie nadmiernie ingerować w środowisko powodując hałas i zanieczyszczenia oraz wzrost natężenia ruchu. Uwzględniając te niepokoje, sygnalizowane w formie uwag składanych już podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r., tj. po poprzednim wyłożeniu, obniżono klasę projektowanego ciągu komunikacyjnego z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL do drogi dojazdowej, czyli drogi o najniższej klasie spośród dróg publicznych i nadano jej oznaczenie KDD. Obniżenie klasy drogi pozwoli na wprowadzenie jeszcze większych ograniczeń w zakresie ilości użytkowników ruchu, prędkości na drodze czy ciężaru poruszających się po niej samochodów.

Przebieg drogi nie zakłóci funkcji doliny określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Z uwagi na daleko posunięte zagospodarowanie doliny, zabudowę, zubożenie bioróżnorodności przez zastępowanie naturalnych siedlisk ogrodami przydomowymi, wprowadzanie ogrodzeń, jej rola w systemie przyrodniczym została znacznie osłabiona i w tej części ograniczona do zieleni przydomowej. Z tego powodu i ze względu na powstające kolejne budynki (w tym decyzja AR6730.52.19.2012.GR52 o warunkach zabudowy na budynek mieszkalny jednorodzinny, wydana dla dla działki nr 186/1 w obr.215 położonej właśnie w dolinie) nie jest możliwe przywrócenie istniejącego niegdyś naturalnego ekosystemu. Występowanie gatunków chronionych, którym jest wymieniona przez traszka grzebieniasta, nie rodzi obowiązku ustalenia stref ochronnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, istnieje możliwość przeniesienia takich osobników w dogodniejsze, niż to urbanizujące się już samoistnie, środowisko. Dolina nadal jednak pełni bardzo ważną rolę w systemie przewietrzania tej części miasta, dlatego nie powinna zostać zabudowana. Droga nie ogranicza tej roli, gdyż nie stanowi bariery dla swobodnej penetracji wiatrów.

Projektowana droga publiczna dojazdowa będzie łączyć się z projektowaną drogą lokalną KDL.1 w formie skrzyżowania zwykłego, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 137/2. Dla zapewnienia widoczności zarezerwowano na potrzeby skrzyżowania niezbędny teren, stosując narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Ścięcia znajdują się poniżej wjazdu na posesję nr 137/2 i nie naruszają go. Skrzyżowanie nie jest zlokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie własności (działka nr 137/2, o której pisze w swoim piśmie, nie jest jego własnością), składającej się z działek wymienionych w nagłówku złożonego przez niego pisma, tj. działek nr 186/1, 182/1, 181 185 obr. 215, a w odległości ok. 120 m od niej. Nie uniemożliwi mu więc wjazdu na posesję i tym bardziej nie będzie się on odbywał z tarczy skrzyżowania, co zarzuca

Projektowane w planie drogi lokalne i dojazdowe uzupełniają sieć dróg służących miejscowym potrzebom, a ich parametry i klasa podporządkowane są funkcjom jakie mają pełnić, w szczególności jako dojazdy do posesji. Nie są obwarowane takimi obostrzeniami jak drogi wyższych klas. Zgodnie z § 12 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie przewidywana prędkość projektowa dla nich to 40 km/, 30 km/h. Można stosować na nich również ruch uspokojony. Prawidłowość przyjętych rozwiązań, w zakresie komunikacji, została zweryfikowana przez Miejski Zarząd Dróg, który pozytywnie uzgodnił projekt planu.

Stopień szczegółowości tych rozwiązań projektowych dostosowany jest do wymagań jakie określa, w szczególności art.15 ust.2, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). W planie miejscowym określa się bowiem w szczególności: przeznaczenie terenów oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, nie zaś szczegółowe ich rozwiązania. Te należą do etapu opracowania projektu budowlanego, który opiera się na znacznie dokładniejszych badaniach (również geologicznych), analizach czy ekspertyzach pozwalających na wybór najlepszych rozwiązań technicznych i technologicznych, uwzględniających każdorazowo lokalne uwarunkowania, w tym również

trudne warunki gruntowe, a także mające na względzie ochronę interesu publicznego oraz osób trzecich (zapobiegające powstawaniu szkód na działkach sąsiednich, np. w formie leja depresyjnego). Dodatkowo, każda inwestycja zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko będzie wymagała przeprowadzenia procedury oddziaływania na środowisko, w trakcie której ocenione zostaną przyjęte szczegółowe rozwiązania i ich wpływ na środowisko.

Dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad.3,10,11,12 – systemu kanalizacji deszczowej. W projekcie planu, zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji deszczowej. Zawarte są one m.in. w § 31 projektu uchwały, a ich szczegółowość dostosowana jest do zakresu przedmiotowego planu miejscowego. Uwzględniono przy tym dokumenty i opracowania sporządzone na potrzeby miasta m.in. zaktualizowany „Program rozwoju kanalizacji deszczowej dla m. Rzeszowa” oraz „Koncepcję odprowadzenia wód opadowych terenów objętych Podstrefą Aktywności Gospodarczej Rzeszów-Dworzysko”.

Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. Docelowym rozwiązaniem w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, wynikającym z polityki miasta jest miejski system kanalizacji deszczowej. Podstawowym elementem projektowanego systemu, uwzględnionym w obydwu ww. dokumentach, jest główny kolektor zbiorczy, wskazany do realizacji w obniżeniu doliny nieckowatej przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym. Do niego odprowadzane będą wody opadowe ze zlewni, poprzez sieć kanałów drugorzędnych, projektowanych w drogach wewnętrznych i pozostałych ciągach drogowych. Do czasu realizacji kolektora oraz kompleksowej rozbudowy sieci deszczowej przewiduje się funkcjonowanie rowu odwadniającego, istniejącego w terenie KDD/I. Rów wymaga modernizacji, co uwzględnia projekt planu określając jego przekrój na 5 m, dostosowany do potrzeb zlewni, jednakowy w całym terenie KDD/I. Projekt planu, ze względu na wnioski mieszkańców, uwzględnił również wariant, w którym uregulowany rów odwadniający będzie docelowo pełnił rolę odbiornika wody deszczowej.

Projekt planu w § 31 pkt 2d, przewiduje odprowadzenie wód deszczowych na teren własnej działki lub poprzez indywidualną kanalizację do odbiornika, do czasu realizacji powyższych rozwiązań. Ustalenia te uzupełniają przepisy § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), który dopuszcza odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej. Projekt planu nie powtarza tych ustaleń, w szczególności w zakresie dołów chłonnych, gdyż zgodnie z § 4 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, akt prawa miejscowego nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.

Realizacja infrastruktury zgodnie z zasadami określonymi w planie w połączeniu ze szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi poprawi istniejące warunki gruntowe oraz rozwiąże problem odprowadzenia wód opadowych.

Projekt planu poprzez swoje ustalenia, wprowadzone zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się do zastanych w obszarze planu uwarunkowań. Wprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, budowa rowu otwartego lub jego skanalizowanie spowoduje obniżenie poziomu wód w terenie doliny co zapobiegnie występującym w tym obszarze lokalnym podtopieniom terenu.

Ad.6 – poziomu hałasu w środowisku. Plan miejscowy sporządza się w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). Spośród wielu wymagań, które należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego jest m.in. ochrona środowiska, w szczególności przed hałasem. Wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826, z późn. zm.). Są one zróżnicowane w zależności od przeznaczenia terenu. Art. 113 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) wymienia tereny, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu. Ww. rozporządzenie Ministra Środowiska wprowadza dodatkowe kategorie w obrębie zabudowy mieszkaniowej, dzieląc ją na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej. W planie miejscowym ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów o określonym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, następuje poprzez przypisanie im odpowiednich rodzajów terenów, wymienionych w art.113 ust. 2 ustawy - prawo ochrony środowiska, odpowiednio do przyjętego w planie przeznaczenia terenu. Katalog terenów wymienionych w prawie ochrony środowiska jest ograniczony i nie wymienia wszystkich możliwych przeznaczeń terenów np. wyłącznie pod zabudowę usługową. Z tego powodu nieuzasadnione jest przyjmowanie, dla całego obszaru objętego planem, jednej wartości dopuszczalnego poziomów hałasu w środowisku.

Mając powyższe na uwadze, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, dla terenów w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN oraz MN/U, przyjęto różne dopuszczalne wartości hałasu:

- dla przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak określony w rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (występujących w obszarze planu i projektowanych wzdłuż ogólnodostępnych w osiedlu dróg publicznych), oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak określony w rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ad.7 – lokalizacji zabudowy usługowej. Dominującą funkcją w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Sporadycznie pojawiają się pojedyncze punkty usługowe, w szczególności w postaci zakładów naprawczych, czy handlu samochodami lub meblami. Projekt planu kontynuuje zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako funkcję wiodącą w planie. Celem planu jest stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu powstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej, którego docelowa liczba budynków i mieszkańców może się podwoić, na poziomie codziennego życia. Prawidłowo zaprojektowane osiedle, cechuje się wyposażeniem we wszystkie niezbędne elementy zapewniające mu endogeniczność, tj. samowystarczalność. Endogeniczność zapewnia minimalizację ruchów, a tym samym zwiększa bezpieczeństwo, przyczynia się do identyfikacji społecznej z miejscem. W projekcie planu wyznacza się więc niezbędny układ dróg, terenów zielonych oraz wskazuje, w którym miejscu możliwa jest realizacja usług. Usługi są niezbędnym elementem organizacji osiedla, zapewniającym godziwe warunki życia w środowisku zamieszkania. Program usługowy określa standard w środowisku zamieszkania, a powinien on być możliwie najwyższy (J.M. Chmielewski Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast, oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2010). Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz przeznaczenie terenu, wprowadzone nakazy i zakazy w efekcie ograniczają dopuszczalne usługi do tych zaspokajających potrzeby społeczne w stopniu podstawowym. Są to zwłaszcza usługi handlu detalicznego, gastronomii, biurowe, związane z ochroną zdrowia (apteki, gabinety lekarskie, mini żłobki), mini przedszkola, rzemieślnicze (szewc, fryzjer, kosmetyczka) o nieuciążliwym charakterze. Ich realizacja obwarowana jest również koniecznością wprowadzenia elementów ochronnych w postaci zieleni izolacyjnej, wzdłuż granicy z działkami zabudowy mieszkaniowej.

Każda z ww. działalności w skali przedmiotowego terenu to możliwość znalezienia miejsca pracy oraz założenia własnej działalności – „biznesu rodzinnego”, a tym samym poprawy własnego stanu materialnego.

W projekcie planu wyznaczono tylko trzy tereny przeznaczone docelowo pod usługi. Wszystkie zlokalizowane wzdłuż terenów: KDG.1 i KDG.2 (czyli nie kwestionowanych przez składającego uwagę). W pozostałych przypadkach realizacja usług nie jest obowiązkowa, a jedynie możliwa. Projekt planu dopuszcza je ponadto wyłącznie na terenach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN/U] (jest ich dwa i wynikają z wniosku właściciela terenu) oraz na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp oraz przylegających frontem do dróg publicznych, tj. KDG.1 (ul. Krakowska), KDG.2, KDL.1, KDL.2 lub KDD/I. Taka lokalizacja usług jest prawidłowa. Powinny być one bowiem lokalizowane w bezpośredniej bliskości miejsca zamieszkania, łatwo dostępne pieszo i samochodem (J.M. Chmielewski, jw.). Zgodne jest to również z teorią ośrodków centralnych Waltera Christallera, która głosi, że położenie dobra jakim są usługi, podyktowane jest ich dostępnością.

Drogi: KDG.1 i KDL.2, a przede wszystkim teren KDD/I, są elementami struktury przestrzennej, które będą tworzyć ze skupiska zabudowy osiedle. Droga KDD wraz z ewentualnymi usługami, ze względu na swoją klasę, o ograniczonym dostępie dla ruchu, będzie tworzyć kręgosłup lokalnej aktywności, dając szansę do zaistnienia szerszych interakcji społecznych w osiedlu, stanie się miejscem publicznym, miejscem spotkań lokalnej społeczności.

Ad.8 – zmiany ukształtowania terenu działki i kierunku spływu wody. Zagadnienie zmiany spływu wód opadowych w stosunku do stanu istniejącego, również poprzez zmianę ukształtowania terenu działki powyżej poziomu terenu działek sąsiednich regulują już obowiązujące przepisy, w szczególności przepisy ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r. poz. 145). W art. 29 tej ustawy zakazuje się właścicielowi zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zakazuje się również odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Zgodnie z tym przepisem na właścicieli gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegającym tym szkodom. Zagadnienie to reguluje również rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), które w § 29 zakazuje dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

Zgodnie z § 4 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, akt prawa miejscowego nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach. Z tego powodu, w projekcie planu nie wprowadzono zapisu niedopuszczającego podnoszenia terenu działki powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany spływu wód opadowych w stosunku do stanu istniejącego (naturalnego).

Ad.9 – linii zabudowy. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy. Zgodnie z tym przepisem, jak również mając na względzie wymagania ładu przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie, w projekcie planu wyznaczono, wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1, nieprzekraczalną linię zabudowy. Nie są one wyznaczone w jednakowej odległości od tej drogi. Po stronie wschodniej drogi wszystkie działki, za wyjątkiem jednej działki zlokalizowanej u zbiegu ulic: KDL.1 i KDG.2, są zabudowane. Ich zabudowa, poza garażem na działce nr 137/2, odsunięta jest od linii rozgraniczającej drogę KDL.1 o 7 m i więcej. Ściany budynków wyznaczają zatem w naturalny sposób linię zabudowy, co uwzględnia projekt planu. Inaczej przedstawia się sytuacja po zachodniej stronie drogi. Spośród działek położonych po zachodniej stronie drogi KDL.1, tylko dwie z nich, zlokalizowane na przeciwległych końcach drogi KDL.1, są zabudowane. Pozostała, przeważająca ich część to działki niezabudowane. Nie ma zatem przesłanek przestrzennych do ograniczania na nich linii zabudowy w podobny sposób jak po wschodniej stronie drogi. Wyznaczona dla nich w odległości 5 m od drogi linia zabudowy nieprzekraczalna, zapewnia wymagane przepisami odległości od drogi publicznej i od granicy działki. Pozwala również na takie zagospodarowanie działek budowlanych, aby od strony drogi publicznej, przed budynkiem mieszkalnym lub garażem pozostało wystarczająco miejsca do postoju samochodu.

Ad.13 – zabezpieczenia, wzdłuż istniejącego rowu odwadniającego, pasa terenu o szerokości 3 - 4 m dla potrzeb konserwacji i modernizacji rowu. Uwzględnienie uwagi nie jest uzasadnione. W projekcie planu zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji deszczowej. Jednym z jej elementów jest rów odwadniający zlokalizowany w nieckowatym obniżeniu terenu, przecinającym obszar planu w kierunku wsch.-zach., wpływający do potoku Przyrwa. Zgodnie z projektem planu ma on zostać włączony do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej i pełnić rolę odbiornika wody deszczowej z terenów swojej zlewni, następnie transportować ją do potoku Przyrwa i rzeki Wisłok. Rów przebiega przez tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: I.1, I.2, KDD/I, a także ZP/US/WS.1 i ZP/US./WS.2. W terenach: I.1 i I.2 przewiduje się skanalizowanie rowu, natomiast w terenie KDD/I może pozostać, po uprzedniej jego regulacji, otwarty. W terenach ZP/US/WS, jako rów otwarty będzie integralnym elementem zagospodarowania terenów rekreacji i wypoczynku.

Jako ważny element miejskiego systemu gospodarowania wodą deszczową wymaga konserwacji i remontów, aby mógł należycie spełniać swoją rolę. Niezbędny jest łatwy i bezkolizyjny dostęp do niego, również dla sprzętu mechanicznego, aby administrator cieku mógł realizować swoje zadania związane z jego utrzymaniem. W tym celu niezbędny jest pas terenu o szerokości minimalnej 3 m. W terenie KDD/I służyć temu będzie projektowana droga dojazdowa w terenach ZP/US/WS pas terenu wyłączony z nasadzeń drzew i krzewów.

Ad.14 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Przeważającą formą zabudowy w granicach objętych planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca. Ze względu jednak na charakterystyczny łańcuchowy układ działek, często wąskich i długich, w granicach planu pojawiają się również jej bliźniacze i szeregowe formy. Z uwagi na istniejące sąsiedztwo, projekt planu dopuszcza zatem i taką formę łączenia budynków. Nie ma ku temu ani przeciwwskazań w postaci istniejących przepisów jak i w uwarunkowaniach przestrzennych i przyrodniczych. Lokalizacja nowej zabudowy szeregowej nie jest przypadkowa. Dopuszczono ją tylko w tych terenach: MN czy MN/U, gdzie niezabudowane działki tworzą większe powierzchnie, co ma zapobiegać „wciskaniu się” tego rodzaju zabudowy pomiędzy działki już zagospodarowane. Ponadto minimalna powierzchnia działki, przyjęta w granicach planu dla tego typu zabudowy, tj. 0,03 ha, jest wyższa niż stosowana powszechnie w realizacji (0,02 – 0,025 ha).

Ad.15 – wprowadzenie zapisów dopuszczających podział nieruchomości na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha na terenie objętym planem.

Przyjęcie jednakowej minimalnej powierzchni działki budowlanej w całym obszarze planu jest nieuzasadnione ekonomicznie i nieracjonalne przestrzennie. W projekcie planu dopuszczono bowiem różne funkcje i formy zabudowy. Istnieje zatem możliwość realizacji nie tylko zabudowy mieszkaniowej w różnej formie: wolno stojącej, bliźniaczej czy szeregowej, ale także usług. Każda z nich ma inne wymagania w zakresie minimalnej powierzchni działki, a spośród nich najbardziej terenochłonna jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

Przyjęcie jako minimalnej powierzchni działki 0,05 ha, uniemożliwiłoby w rezultacie realizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej, czyniąc ją niekonkurencyjną ekonomicznie.

Ograniczenie i ujednoczenie minimalnych przyjętych powierzchni działki nie ma uzasadnienia w obowiązujących przepisach jak również uwarunkowaniach przyrodniczych. Obszar niezbędny do pełnienia funkcji



przyrodniczych został wyłączony z zabudowy poprzez przeznaczenie go pod zieleni urządzoną. W granicach planu nie występują również zabytki objęte ochroną konserwatorską. Analizowany teren położony jest w sąsiedztwie centrum miasta i blisko osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a więc obszarów zabudowanych jeszcze intensywniej.

Ad.16 – wskaźników zagospodarowania terenów. Składający uwagę wnioskuję, aby dla całego obszaru objętego planem wprowadzić jednakowe wymagania w zakresie:

- wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – na 30%,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%.

W projekcie planu proponowane wartości są wskazane jako dominujące. Stosowanie ich jednak dla wszystkich działek budowlanych nie jest uzasadnione. Ustalenia planu dają możliwość realizacji, nie tylko zabudowy mieszkaniowej, ale i niezbędnych dla jej prawidłowego funkcjonowania usług nieuciążliwych. Ze względu na swoją specyfikę usługi mają inne potrzeby w zakresie zagospodarowania terenu niż zabudowa mieszkaniowa, zwłaszcza w zakresie powierzchni utwardzonych, na których lokalizuje się miejsca postojowe. Zmniejszenie wymagań zastosowano jednak wyłącznie dla usług zlokalizowanych wzdłuż terenu KDG.2 oraz w terenie U/ZP, a więc na działkach na obrzeżach planu. Dla nich ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% i 15%. Udogodnienia tego nie wprowadzono dla usług, które mogłyby powstać m.in. wzdłuż projektowanej, w niekawatym obniżeniu terenu, drogi KDD/I, ze względu na jej specyfikę przyrodniczą i rolę w miejskim systemie przyrodniczym miasta. Dla nich obowiązujące będą takie same standardy jak dla zabudowy mieszkaniowej. Taką samą strategię przyjęto dla określania minimalnej powierzchni zabudowy. Budynki usługowe na działkach graniczących z terenem KDG.2 oraz w terenie U/ZP będą mogły zajmować do 50% powierzchni działki. Zabudowa usługowa będzie stanowić jednocześnie izolację od uciążliwości związanych z funkcjonowaniem projektowanej drogi stanowiąc formę ekranów ochronnych, gdyż może być sytuowana bliżej tych dróg niż zabudowa mieszkaniowa. Projekt planu przewiduje również tolerancję 20% od ustalonych wskaźników, w przypadku działek już zagospodarowanych, które nie spełniają podstawowych wymagań w tym zakresie. Jest to ważne w przypadku rozbiórki starych i zniszczonych obiektów albo ich elementów, np.: garaży ganków, aby w ich miejsce wybudować nowe obiekty budowlane. Brak takiego zapisu mógłby uniemożliwiać albo znacznie utrudniać prawidłowe funkcjonowanie zabudowy istniejącej.

Ad. 17 – § 25 ust.2 pkt 4 – lokalizacji w terenie KDD/I podziemnych sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą. Wprowadzenie w § 25 ust. 2 pkt 4 projektu uchwały postanowienia, ograniczającego lokalizację, nie związanych z drogą, podziemnych sieci infrastruktury technicznej wynika z obowiązujących przepisów. Zgodnie z §140 ust. 8 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.), nowa infrastruktura techniczna, nie związana z drogą, nie powinna być sytuowana pod jezdnią istniejącą i docelową.

7. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie pismem w dniu 8 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą: terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.2.

Treść uwag:

składająca uwagę – kwestionuje przebieg i szerokość drogi KDL.2, wnioskuję o zlokalizowanie jej wyłącznie w granicach działek nr 173/3, 173/5 oraz 173/7 wykupionych od niej przez Miasto Rzeszów na inwestycję pn. „Droga dojazdowa w rejonie Zajęczej i Tarnowskiej w Rzeszowie wraz z uzbrojeniem”.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie

Celem opracowywanego planu miejscowego jest stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu zabudowy istniejącej oraz realizacji nowej zabudowy. Wiąże się to nie tylko z wyznaczeniem nowych działek budowlanych, lecz również z zabezpieczeniem terenów pod rozbudowę infrastruktury społecznej i technicznej, w tym układu drogowego. Obecna zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje niemal wyłącznie w oparciu o wąskie prywatne dojazdy, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących do dawnych pól uprawnych i łąk. Sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne: ul. Ropczycka, ul. Tarnowska, część ul. Furtaka, ul. Zajęcza, które ze względu na swoją szerokość mniejszą niż w rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych.

W celu zapewnienia optymalnej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy mieszkaniowej, w projekcie planu wyznaczono przebiegi nowych dróg publicznych, które mają tworzyć miejski system ciągów komunikacyjnych na osiedlu, w tym m.in. drogę publiczną lokalną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDL.2. Wynika to z potrzeb rozrastającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej, które może docelowo powiększyć się nawet dwukrotnie. Zadaniem drogi KDL.2, w połączeniu z drogą dojazdową projektowaną w terenie KDD/I, jest czytelne i bezpieczne wyprowadzenie ruchu samochodów z osiedla na drogi ogólnomiejskie.

Minimalna szerokość drogi publicznej klasy lokalnej wynosi 12,0 m w liniach rozgraniczających, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Ponieważ w ulicy przewiduje się pas zieleni wysokiej oraz możliwość realizacji ścieżki rowerowej, zgodnie z § 7 ust. 3 ww. rozporządzenia, zwiększono jej szerokość do 15 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań.

Wyznaczony przebieg drogi uwzględnia teren [WS], położony po północnej stronie drogi KDL.2, umożliwiając regulację istniejącego tam rowu odwadniającego, pełniącego rolę odbiornika wód opadowych dla okolicznych terenów. Uwzględnia również możliwość lokalizacji w terenie [WS/I] zbiornika retencyjnego wód opadowych spowalniającego.

Dodatkowo, droga graniczy z terenem ZP/WS/US.1, który pełni istotną rolę w systemie przyrodniczym miasta oraz w systemie jego przewietrzania. Stanowi także potencjał pod przyszłe tereny rekreacji i wypoczynku mieszkańców okolicznej zabudowy. Zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa” teren ten należy zagospodarować pod zieleni urządzoną, jako teren wchodzący w skład miejskiego systemu przyrodniczego (zał. Nr 34, 36). Według art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem. Teren zieleni osiedlowej jest już zawężony do niezbędnego minimum zapewniającego ciągłość systemu przyrodniczo - klimatycznego doliny i dlatego wykluczone jest dalsze jego ograniczanie, również poprzez przesuwanie tam terenu drogi.

Prawo własności, podnoszone przez panią Bereś było również istotnym aspektem, przy kształtowaniu przebiegu drogi. Ze względu na klasę drogi KDL.2, projektowanej jako drogę lokalną i wspomniane wyżej uwarunkowania, niemożliwym było odwzorowanie dla niej trasy wyznaczonej dla inwestycji pn. „Droga dojazdowa...”, w oparciu o którą ograniczono własność do obecnych działek o nr 173/10 oraz 173/8. Nowa droga, w dostosowaniu do swoich wymagań, w możliwie najmniejszym stopniu ingeruje ponownie we własność , wykorzystując działki wydzielone już wcześniej pod drogę dojazdową (mająca stanowić dojazd, zakończony placem do zawracania, dla ograniczonej niewielkiej liczby działek). Z tego też powodu, na korzyść kosztem płynności drogi, po poprzednim wyłożeniu planu do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 17 marca do 14 kwietnia, zmieniono przebieg drogi do stanu obecnego. Nadmienić należy, że do mniej korzystnego wariantu drogi nie składała uwag.

8. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 8 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem terenu MN/U.8, w granicach działki nr 145/2, obr. 215,
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.1.

Treść uwag:

pani Czesława Depa:

- kwestionuje linię zabudowy nieprzekraczalną wyznaczoną, wzdłuż drogi KDL.1, w terenie MN/U.8,
- nie wyraża zgody na drogę wewnętrzną indywidualną [DW] wskazaną w północnej części działki nr 145/2,
- nie wyraża zgody na poszerzenie drogi lokalnej KDL.1 kosztem jej działki,
- wnioskuję aby chodnik lub ścieżkę rowerową lokalizować po zachodniej stronie drogi KDL.1.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie

Ad. linii zabudowy. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy. Zgodnie z tym przepisem, jak również mając na względzie wymagania ład przestrzennego oraz

istniejące zagospodarowanie, w projekcie planu wyznaczono, wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1, nieprzekraczalną linię zabudowy. Nie są one wyznaczone w jednakowej odległości od tej drogi. Po stronie wschodniej drogi wszystkie działki, za wyjątkiem jednej działki zlokalizowanej u zbiegu ulic: KDL.1 i KDG.2, są zabudowane. Ich zabudowa, poza garażem na działce nr 137/2, odsunięta jest od linii rozgraniczającej drogę KDL.1 o 7 m i więcej (również dom pani Depy). Ściany budynków wyznaczają zatem w naturalny sposób linię zabudowy, co uwzględnia projekt planu. Inaczej przedstawia się sytuacja po zachodniej stronie drogi. Spośród działek położonych po zachodniej stronie drogi KDL.1, tylko dwie z nich, zlokalizowane na przeciwległych końcach drogi KDL.1, są zabudowane. Pozostała, przeważająca ich część to działki niezabudowane. Nie ma zatem przesłanek przestrzennych do ograniczania na nich linii zabudowy w podobny sposób jak po wschodniej stronie drogi. Wyznaczona dla nich w odległości 5 m od drogi linia zabudowy nieprzekraczalna, zapewnia wymagane przepisami odległości od drogi publicznej i od granicy działki. Pozwala również na takie zagospodarowanie działek budowlanych, aby od strony drogi publicznej, przed budynkiem mieszkalnym lub garażem pozostało wystarczająco miejsca do postoju samochodu.

Ad. drogi wewnętrznej indywidualnej [DW]. W projekcie planu, jako podstawowe formy dostępności komunikacyjnej do poszczególnych działek budowlanych, zostały wyznaczone drogi publiczne, oznaczone symbolami: KDD, KDL, KDG, powiązane z nimi ogólnodostępne drogi wewnętrzne oznaczone symbolami KDW oraz drogi wewnętrzne [KDW]. Ponadto plan dopuszcza jeszcze jedną z form obsługi komunikacyjnej - drogi wewnętrzne indywidualne, nie wydzielone na rysunku planu. Rozwiązanie to stosowane jest w projekcie planu jedynie w szczególnych przypadkach, kiedy dotyczy dojazdów do działek już zagospodarowanych oraz do niewielkich grup działek. Taki sposób obsługi komunikacyjnej, zastosowany na działce nr 145/2, zasugerowany jest za pomocą oznaczeń informacyjnych na rysunku planu ([DW]), po śladzie istniejącej drogi. Nie jest to wskazanie obowiązujące, co ma odzwierciedlenie w legendzie rysunku planu. O tym, czy zostanie on wyznaczony oraz o ich ostatecznym przebiegu zdecydować zainteresowani właściciele, a o parametrach obowiązujące w tym zakresie przepisy, m.in. § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.).

Ad. terenu KDL.1. W projekcie planu teren, oznaczony symbolem KDL.1, przeznaczono pod publiczną drogę klasy lokalnej. Minimalna szerokość drogi publicznej klasy lokalnej wynosi 12,0 m w liniach rozgraniczających, stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Gmina miasto Rzeszów dysponuje na ten cel pasem terenu o szerokości od 10 do 11 m. Mając na uwadze wymagania obowiązujących przepisów projekt planu zakłada zwiększenie jej parametrów do szerokości 12 m w liniach rozgraniczających. Ponieważ obecna szerokość drogi jest niewystarczająca w projekcie planu, na wysokości działki nr 145/2, poszerzono pas drogowy równomiernie, o ok. 0,75 m kosztem działek położonych po obu stronach tej drogi.

Droga ta jest ważnym elementem rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej. Poprzez istniejącą i projektowaną drogę serwisową ma za zadanie zbierać ruch z dojazdów wewnętrznych w oparciu, o które funkcjonuje powstająca w obrębie planu zabudowa, i włączać je w system dróg miejskich wyższej klasy. W chwili obecnej projektowana droga lokalna powiązana jest z ul. Krakowską - drogą główną i spełnia swoje zadanie jako droga klasy lokalnej. W przyszłości przewiduje się jej powiązanie z kolejną drogą, tj. drogą główną, projektowaną wzdłuż północnej granicy planu.

Dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad. lokalizacji infrastruktury technicznej, chodnika lub ścieżki rowerowej po zachodniej stronie drogi KDL.1.

Uwagę należy uznać za bezzasadną. Na etapie planu miejscowego nieuzasadnione jest określanie ścisłej lokalizacji chodnika oraz ścieżki rowerowej, a także infrastruktury technicznej. Będzie ona zależała od możliwości technicznych inwestycji, aktualnych potrzeb w zakresie infrastruktury i pojemności pasa drogowego. Projekt planu nie uniemożliwia lokalizacji ww. elementów po zachodniej stronie jezdni drogi KDL.1.

9. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/MN.1 oraz MW/MN.2 (obecnie są to tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN/U.14 i MN/U.15),
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD/I,

- systemu kanalizacji deszczowej.

Treść uwag:

składający uwagi:

- wnosi o zmianę przeznaczenia terenów MW/MN.1-2 - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz jednorodzinnej - na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych,
- wnosi o zmianę przeznaczenia terenu KDD/I z drogi publicznej z zachowaniem ograniczeń w zabudowie związanych z korytarzem przewietrzania,
- niekanalizowanie istniejącego rowu melioracyjnego, lecz jego poszerzenie i udrożnienie,
- zarzuca brak kompleksowego rozwiązania systemu kanalizacji deszczowej w zlewni.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagę w zakresie dotyczącym terenów: MW/MN.1 i MW/MN.2 uznaje się za bezprzedmiotową,**
- **pozostałych uwag nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie

Ad. terenów: MW/MN.1 oraz MW/MN.2. Tereny oznaczone symbolami: MW/MN.1 oraz MW/MN.2, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz jednorodziną, występowały w projekcie planu miejscowego, wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r. Przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną nie zyskało aprobaty społecznej i uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia w tym zakresie terenów: MW/MN.1 oraz MW/MN.2 zostały uwzględnione Zarządzeniem Nr V/155/2011 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 19 maja 2011 r. Tereny te przeznaczone w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i oznaczono odpowiednio symbolami: MN/U.14 oraz MN/U.15. Projekt planu, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 28 czerwca do 26 lipca 2013 r. uwzględniał te zmiany. W wykładanym w tym czasie projekcie planu nie występują kwestionowane przez tereny przewidziane pod zabudowę wielorodzinną. Stąd uwagę w tym zakresie należy uznać za bezprzedmiotową.

Ad. terenu KDD/I. Obecna zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje niemal wyłącznie w oparciu o wąskie prywatne dojazdy wewnętrzne, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących do dawnych pól uprawnych i łąk. Wiele z nich nie spełnia wymagań określonych w § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdyż mają szerokość ok. 3 m. Wśród nich sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne: droga publiczna o kierunku pn-pd biegnąca w kierunku stadionu sportowego, czy ul. Ropczycka, ul. Tarnowska, część ul. Furtaka, które jednak ze względu na zbyt małą szerokość, (mniejszą niż 10 m w liniach rozgraniczających) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz w myśl rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Służą one wyłącznie niewielkiej grupie budynków.

W projekcie planu wyznaczono przebiegi nowych dróg publicznych. Mają one tworzyć miejski system ciągów komunikacyjnych na osiedlu. Jego zadaniem jest zapewnienie optymalnej obsługi komunikacyjnej rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, (którego liczba mieszkańców i budynków może docelowo powiększyć się dwukrotnie). W tym również celu w projekcie planu, w terenie KDD/I, wyznaczono drogę publiczną dojazdową. Wraz z drogami serwisowymi, istniejącymi i projektowanymi, w terenach: KDG.1 i KDG.2, będzie zbierać ruch z ciągnących się na długości 400 m - 700 m dróg i dojazdów wewnętrznych, a stanowiących obecnie podstawową formą obsługi komunikacyjnej. Droga zaprojektowana została w miejscu, które zapewnia jej ciągłość i płynność na całej długości, oraz w którym przecina dojazdy wewnętrzne w połowie, umożliwiając tym samym przystępniejszy dojazd do działek budowlanych. Takie rozwiązanie, zmniejszy ryzyko powstawania konfliktów związanych z użytkowaniem dróg istniejących, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, co przełoży się na bezpieczeństwo mieszkańców. Droga ta jest ważnym elementem w dotychczasowym zagospodarowaniu obszaru objętego planem. Jest jedynym, w tej części obszaru planu, miejskim elementem struktury przestrzennej, osią integrującą poszczególne skupiska zabudowy w zespół osiedlowy. Tworzy kręgosłup aktywności, łączący z terenami zieleni oraz infrastrukturą społeczną i usługową zlokalizowaną na osiedlach w rejonie ulic: Raginisa i Obr. Poczty Gdańskiej (szkoła, przedszkole, kościół, usługi komercyjne).

Lokalizacja terenu KDD/I w obrębie doliny nieckowatej, przecinającej obszar planu, nie ma alternatywy. Wynika ona przede wszystkim z roli terenu w układzie przestrzennym. Teren KDD/I jest miejscem lokalizacji korytarza infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej, skracającej dojazdy drogami prywatnymi. W jego liniach rozgraniczających przewiduje się lokalizację wodociągu  $\varnothing$  160, istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  300 oraz kolektora deszczowego o szerokości nie mniejszej niż  $\varnothing$  800 lub rowu odwadniającego. Wymienione urządzenia

infrastruktury miejskiej dodatkowo przesądzą o konieczności lokalizacji drogi w tym konkretnym miejscu, gdyż będzie zapewniać równocześnie dostęp do tej infrastruktury. Teren KDD/I wytyczono tak, aby możliwie jak najmniej ograniczał zagospodarowanie działek, przez które przebiega. W przeważającej większości, wobec braku własności gminnej, są to działki prywatne.

Mieszkańcy osiedla obawiali się, że droga będzie nadmiernie ingerować w środowisko powodując hałas i zanieczyszczenia oraz wzrost natężenia ruchu. Uwzględniając te niepokoje, sygnalizowane w formie uwag składanych już podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r., tj. po poprzednim wyłożeniu, obniżono klasę projektowanego ciągu komunikacyjnego z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL do drogi dojazdowej, czyli drogi o najniższej klasie spośród dróg publicznych i nadano jej oznaczenie KDD Obniżenie klasy drogi pozwoli na wprowadzenie jeszcze większych ograniczeń w zakresie ilości użytkowników ruchu, prędkości na drodze czy ciężaru poruszających się po niej samochodów.

Przebieg terenu KDD/I nie zakłóci funkcji doliny określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa”. Z uwagi na daleko posunięte zagospodarowanie doliny, zabudowę, zubożenie bioróżnorodności przez zastępowanie naturalnych siedlisk ogrodami przydomowymi, wprowadzanie ogrodzeń, jej rola w systemie przyrodniczym została znacznie osłabiona i w tej części ograniczona do zieleni przydomowej. Dolina nadal jednak pełni bardzo ważną rolę w systemie przewietrzania tej części miasta, dlatego nie powinna zostać zabudowana. Droga nie ogranicza tej roli, gdyż nie stanowi bariery dla swobodnej penetracji wiatrów.

Ad. systemu kanalizacji deszczowej. Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. Plan określa zasady budowy oraz rozbudowy systemu odprowadzenia wód deszczowych dla całego obszaru objętego planem (ustalenia te zawiera m.in. § 31 projektu uchwały). Realizacja infrastruktury zgodnie z zasadami określonymi w planie w połączeniu ze szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi poprawi istniejące warunki gruntowe oraz rozwiąże problem odprowadzenia wód opadowych. Projekt uwzględnia przy tym dokumenty i opracowania sporządzone na potrzeby miasta, w tym: zaktualizowany „Program rozwoju kanalizacji dla m. Rzeszowa” oraz „Koncepcję odprowadzenia wód opadowych terenów objętych Podstrefą Aktywności Gospodarczej Rzeszów-Dworzysko”.

Podstawowym elementem projektowanego systemu, uwzględnionym w obydwu ww. dokumentach, jest główny kolektor zbiorczy, wskazany do realizacji w obniżeniu doliny nieckowatej przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym. Do niego odprowadzane będą wody opadowe z całej zlewni, poprzez sieć kanałów drugorzędnych, projektowanych w drogach wewnętrznych i pozostałych ciągach drogowych. Do czasu realizacji kolektora oraz kompleksowej rozbudowy sieci deszczowej przewiduje się funkcjonowanie rowu odwadniającego, istniejącego w terenie KDD/I, który należy zmodernizować do potrzeb zlewni do przekroju 5 m, co poprawi warunki hydrologiczne terenu. Projekt planu, ze względu na wnioski mieszkańców, uwzględniał również wariant, w którym uregulowany rów odwadniający będzie mógł docelowo pełnić rolę odbiornika wody deszczowej. Realizacja kolektora deszczowego jest inwestycją niezależną od realizacji drogi dojazdowej.

Projekt planu poprzez swoje ustalenia, wprowadzone zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się do zastanych w obszarze planu uwarunkowań. Wprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, budowa rowu otwartego lub jego skanalizowanie spowoduje obniżenie poziomu wód w terenie doliny co zapobiegnie występowaniu w tym obszarze lokalnym podtopieniom terenu.

10. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 8 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- przeznaczenia zbyt małej powierzchni pod zielenią izolacyjną i urządzonej, w tym pod place zabaw dla dzieci,
- braku precyzyjnych wskazań dotyczących terenów rekreacyjno-sportowych,
- terenu KDG.2 – doprecyzowania charakteru drogi, gdyż oznaczenie KDG może sugerować bardzo duże natężenie ruchu,
- dróg dojazdowych – rozważenia, w odniesieniu do niektórych z nich, koncepcji ulic jednokierunkowych,
- braku dopuszczenia ścieżek rowerowych wzdłuż dróg: KDG.1 i KDG.2,
- braku dopuszczenia lokalizacji chodnika w pasie drogi KDG.2,
- zapisów zakazujących wolnostojących masztów słupów i wież antenowych oraz ograniczeń w zakresie sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej o mocy mniejszej niż 25W.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi w zakresie terenów: KDG.1 i KDG.2 uznaje się za bezprzedmiotowe,**
- **pozostałych uwag nie uwzględnia się,**

#### Uzasadnienie

Ad. terenów: KDG.1 oraz KDG.2. W dniach od 28 czerwca do 26 lipca 2013 r. wyłożony był do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie w zakresie zmian wprowadzonych po wcześniejszym wyłożeniu, w ustaleniach dotyczących terenów: MN.1-2, MN/U.1-16, U/ZI.1-2, U/ZP, ZP/US/WS.1-2, KDL.1-2, KDD/I, KDD.2, E.2, E.6 oraz w § 31. Tereny: KDG.1 oraz KDG.2 nie dotyczyły przedmiotu wyłożenia. Z tego powodu, na tym etapie procedury formalno-prawnej, uwagi dotyczące ustaleń przyjętych w projekcie planu dla tych terenów uznaje się za bezprzedmiotowe.

Ad. powierzchni przeznaczonych pod zielen izolacyjną i urządzoną. Projekt planu obejmuje obszar w ok. 50% zagospodarowany, w przeważającej części zabudową mieszkaniową jednorodziną. Systematycznie wydawane są decyzje administracyjne, w szczególności o pozwoleniu na budowę na kolejne inwestycje budowlane. W tych uwarunkowaniach, projekt planu wyznacza tereny zielone tam, gdzie ma to swoje uzasadnienie, a przede wszystkim gdzie jest to możliwe. Możliwość realizacji zieleni izolacyjnej wskazana została wzdłuż tych arterii komunikacyjnych, które w przyszłości mogą stanowić ewentualną uciążliwość dla mieszkańców, tj. wzdłuż projektowanego terenu KDG.2 (wzdłuż ul. Krakowskiej zainstalowano ekrany dźwiękochłonne). Teren ten może w przyszłości stać się częścią pasa drogowego drogi głównej (projektowanej poprzednio jako obwodnicy miasta, która z racji poszerzenia miasta w kierunku północnym straciła na swoim tranzytowym znaczeniu, pozostając ważną ulicą miejską). Z uwagi na to, że droga może zostać również zredukowana do klasy drogi zbiorczej, a więc o znacznie niższym natężeniu, projekt planu nie wprowadza nakazu realizacji zieleni izolacyjnej. Wzdłuż drogi zastosowano inne środki ostrożności, w szczególności wyznaczono linie zabudowy nieprzekraczalne. Są one znacznie bardziej odsunięte od drogi w przypadku zabudowy mieszkaniowej niż usług. Wysunięte przed zabudowę mieszkaniową usługi, wraz z fragmentami zieleni izolacyjnej, będą również pełnić rolę ekranów ochronnych od drogi. Tereny zieleni urządzonej wskazano natomiast w miejscu zgodnym ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa”, jako element miejskiego systemu przyrodniczego (zał. Nr 34, 36), tj. w obrębie doliny nieckowatej przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym oraz w południowej części planu, wzdłuż potoku Przyrywa.

Ad. braku precyzyjnych wskazań dotyczących terenów rekreacyjno-sportowych. W projekcie planu liniami rozgraniczającymi precyzyjnie wyznaczono trzy większe tereny przeznaczone m.in. pod zieleni urządzoną i urządzenia sportowo rekreacyjne. Zostały one oznaczone symbolami: ZP/US/WS.1, ZP/US/WS.2 i ZP/US. W ich granicach możliwa jest realizacja miejsc rekreacji i wypoczynku (placyki rekreacyjne, place zabaw, ścieżki piesze i rowerowe), urządzeń sportowych otwartych (boiska do gier). Z uwagi na to, że tereny wyznaczone pod ten cel są częścią większego kompleksu przewidzianego pod park osiedlowy, w skład którego wchodzi również tereny bezpośredniego sąsiedztwa z obszarem planu, w projekcie planu nie wyznaczono konkretnej lokalizacji poszczególnych elementów zagospodarowania. Będzie ono wynikać z późniejszego szczegółowego projektu zagospodarowania terenu.

Ad. rozważenia w odniesieniu do niektórych ulic dojazdowych koncepcji ulic jednokierunkowych. Ustalenie, czy dana ulica ma być jednokierunkowa, wykracza poza zakres przedmiotowy planu. Jest elementem organizacji ruchu, podjętym na podstawie decyzji administracyjnych.

Ad. zapisów zakazujących wolno stojących masztów słupów i wież antenowych oraz ograniczeń w zakresie sytuowania stacji bazowych telefonii komórkowej. Projekt planu wprowadza zakazy lokalizacji wolno stojących masztów, słupów i wież antenowych, a także ogranicza moc stacji bazowych telefonii komórkowej oraz urządzeń radiolinii. Powodem wprowadzenia takich ustaleń były przede wszystkim wnioski mieszkańców ulic: Krakowskiej, Tarnowskiej, Ropczyckiej, Zajęcej, którzy domagali się wprowadzenia do projektu planu całkowitego zakazu lokalizacji urządzeń telefonii bezprzewodowej. Mając na uwadze, że przeważająca większość osób korzysta z telefonów bezprzewodowych niemożliwe jest wprowadzenie tak rygorystycznego zakazu. Uniemożliwia to również ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. Nr 106, poz. 675). Ograniczono zatem ten rodzaj infrastruktury technicznej do infrastruktury telekomunikacyjnej o nieznacznym oddziaływaniu, dopuszczając, zgodnie z uchwałą Nr LIX/1000/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 sierpnia 2009 r., sytuowanie stacji bazowych telefonii komórkowej oraz urządzeń radiolinii o mocy poniżej 25 W. Pozwala to, zgodnie z ww. ustawą, m.in. na realizację instalacji radiokomunikacyjnej wraz z konstrukcją wsporczą do wysokości 5 m w powiązaniu z budynkami, jeżeli nie są zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko. Stosowny zapis zawiera § 31 pkt 7 b projektu planu.

---

11. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 8 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD/I,
- wskaźnika dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku;
- lokalizacji zabudowy usługowej w terenach MN/U,
- zmiany ukształtowania terenu działek,
- linii zabudowy wyznaczonej w terenach: MN/U.5 oraz MN/U.8, wzdłuż drogi KDL.1,
- terenu KDL.1,
- systemu kanalizacji deszczowej, w tym: zasad rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej, szerokości rowu odwadniającego, dostępności do niego,
- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- minimalnej powierzchni działki budowlanej,
- wskaźników zagospodarowania terenu: maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą – w terenie KDD/I.

Treść uwag:

składające uwagi wnoszą o:

- 1) usunięcie z planu drogi KDD/I;
- 2) wprowadzenie do planu zapisu ustalającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji działalności usługowej tylko na działkach przylegających do drogi KDG.2 i drogi serwisowej biegnącej wzdłuż ulicy Krakowskiej, z uwzględnieniem stanu istniejącego;
- 4) wprowadzenie do planu zapisu niedopuszczającego podnoszenia terenu działki powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany spływu wód opadowych w stosunku do stanu istniejącego (naturalnego);
- 5) zmianę zapisu § 9 ust 2 pkt 7 c, dotyczącego linii zabudowy, na tożsamy z zapisem w § 10 ust. 2 pkt 9 b od drogi lokalnej KDL.1 – 5 m, dalej bez zmiany,
- 6) lokalizowanie korytarza infrastruktury technicznej, chodnika, ścieżki rowerowej po niezabudowanej obecnie stronie drogi KDL.1;
- 7) utrzymanie szerokości rowu odwadniającego przebiegającego przez ich działki, tj. działki nr 141/2 i 141/3, w takich samych rozmiarach jak na działkach sąsiednich,
- 8) wprowadzenie zapisów zobowiązujących do odprowadzenia wód deszczowych do dołów chłonnych, a nie poprzez kanalizację deszczową do odbiornika (otwarty rów odwadniający), z uwzględnieniem stanu istniejącego § 31 pkt. 3d;
- 9) usunięcie zapisu o kolektorze deszczowym o przekroju nie mniejszym niż 800 mm – w terenie korytarza infrastruktury technicznej I.1 i I.2 oraz terenie KDD/I – w jego miejsce proponuje, aby rolę odbiornika pełnił rów odwadniający, który należy uregulować na całej długości;
- 10) usunięcie zapisu o zabezpieczeniu terenu o szerokości 3-4 m wzdłuż istniejącego rowu odwadniającego § 31 pkt 3 b;
- 11) usunięcie zapisów dopuszczających możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenie objętym planem,
- 12) wprowadzenie zapisów dopuszczających podział nieruchomości na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha na terenie objętym planem;
- 13) wprowadzenie zapisów dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów:
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30% dla każdego rodzaju zabudowy,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie mniejszy niż 50% dla każdego rodzaju zabudowy;
- 14) usunięcie zapisu w § 25 ust. 2 pkt 4 o dopuszczeniu nie związanych z drogą podziemnych sieci infrastruktury technicznej - poza jezdnią.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwag nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie:

Ad.1 – terenu KDD/I. Obecna zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje w przeważającej części w oparciu o wąskie, prywatne dojazdy wewnętrzne, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących niegdyś do pól uprawnych i łąk. Wiele z nich nie spełnia wymagań określonych w § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie

(Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdyż mają szerokość zaledwie ok. 3 m. Wśród nich sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne takie jak droga publiczna o kierunku pn-pd, biegnąca w stronę stadionu sportowego czy ulice: Ropczycka, Tarnowska, Furtaka, które jednak ze względu na zbyt małą szerokość, (mniejszą niż 10 m w liniach rozgraniczających) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz w myśl rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Ich zasięg ograniczony jest do niewielkiej grupy budynków. Organizacja ruchu oparta na tych istniejących wąskich dojazdach jest niewystarczająca. Ze względu na istniejącą zabudowę, w projekcie planu mogą one zostać zakwalifikowane wyłącznie jako drogi wewnętrzne, o szerokości 5 m lub 6 m. Ponieważ nie mogą one uzyskać statusu drogi publicznej, ogólnodostępnej, nie mogą być również podstawą komunikacji w osiedlu.

Z uwagi na to, że zabudowa i liczba mieszkańców istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej może powiększyć się dwukrotnie, w celu poprawy i zapewnienia optymalnej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej wszystkich działek budowlanych, wyznaczono w projekcie planu przebiegi nowych dróg publicznych, tworzących miejski system ciągów komunikacyjnych w osiedlu, w tym m.in. drogę dojazdową, projektowaną w terenie KDD/I. Będzie ona, wraz z drogami serwisowymi, istniejącymi i projektowanymi w terenach: KDG.1 i KDG.2, zbierać ruch z ciągnących się na długości 400 m-700 m dróg i dojazdów wewnętrznych, stanowiących obecnie podstawową formą obsługi komunikacyjnej. Zaprojektowana została w miejscu, które zapewnia jej ciągłość i płynność, oraz w którym przecina ww. dojazdy wewnętrzne w połowie ich długości, umożliwiając tym samym przystępniejszy dojazd do działek budowlanych. Takie rozwiązanie, zmniejszy ryzyko powstawania konfliktów związanych z użytkowaniem tych dojazdów. Droga zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, co przełoży się na bezpieczeństwo mieszkańców.

Droga ta jest ważna dla obszaru objętego planem. Jest jedynym, w tej części obszaru planu, miejskim elementem struktury przestrzennej, osią integrującą poszczególne skupiska zabudowy w zespół osiedlowy. Tworzy kręgosłup aktywności, łączy z terenami zieleni oraz infrastrukturą społeczną i usługową zlokalizowaną na osiedlach w rejonie ulic: Raginisa i Obr. Poczty Gdańskiej (szkoła, przedszkole, kościół, usługi komercyjne).

Ze względu na swój wewnątrzosiedlowy charakter, co zostało potwierdzone przez nadanie ulicy klasy dojazdowej, zapewniającej konieczną obsługę wewnętrzną osiedla, nie stanowi alternatywy dla ul. Krakowskiej, będącej drogą krajową przenoszącą ruch ogólnomiejski i zewnętrzny tranzytowy. Drogi lokalne i dojazdowe uzupełniają sieć dróg służących okolicznym mieszkańcom. Obciążenie projektowanej drogi będzie podobne do tego na drodze serwisowej istniejącej wzdłuż ul. Krakowskiej. W związku z realizacją drogi nie przewiduje się wzrostu hałasu, wibracji, czy substancji niebezpiecznych dla zdrowia, do ponadnormatywnych parametrów. „Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko”, opracowana w stopniu szczegółowości dostosowanym do zakresu przedmiotowego ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wykazała także aby realizacja projektowanej drogi osiedlowej w terenie KDD/I spowodowała zmiany stosunków wodnych czy parametrów geotechnicznych gruntów, na tyle aby miały one wpływ na stabilność konstrukcji budynków.

Dolina charakteryzuje się rzeczywiście gorszymi warunkami gruntowymi niż jej zbocza. Nie uniemożliwiają one jednak, jak pokazują doświadczenia miasta w tym względzie (al. Wyzwolenia, ul. bł. Karoliny i wiele innych dróg w mieście) oraz istniejąca zabudowa doliny, realizacji w przyszłości drogi dojazdowej.

Prawidłowość przyjętych ustaleń projektu planu w tym zakresie została potwierdzona w „Prognozie oddziaływania na środowisko” – oba dokumenty uzyskały pozytywne opinie organów do spraw ochrony środowiska.

Lokalizacja terenu KDD/I, w obrębie doliny nieckowatej przecinającej obszar planu, nie ma alternatywy. Wynika ona przede wszystkim z jego roli w układzie przestrzennym. Jest miejscem lokalizacji korytarza infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej skracającej dojazdy drogami prywatnymi. W jego liniach rozgraniczających przewiduje się lokalizację wodociągu  $\varnothing$  160, istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  300 oraz kolektora deszczowego o szerokości nie mniejszej niż  $\varnothing$  800. Wymienione urządzenia infrastruktury miejskiej dodatkowo przesądzą o konieczności lokalizacji drogi w tym konkretnym miejscu, gdyż będzie zapewniać równocześnie dostęp do tej infrastruktury. Teren KDD/I wytyczono tak, aby możliwie jak najmniej ograniczał zagospodarowanie wszystkich działek, przez które przebiega oraz uwzględniał wydane pozwolenia na budowę. W przeważającej większości, wobec braku własności gminnej, są to działki prywatne. Jej przebieg nie uniemożliwi wykorzystania pozostałej znacznej części działek nr 141/2 oraz nr 141/3 (o łącznej powierzchni ok. 0,17 ha) na cele budowlane, w szczególności rozbudowy istniejącego budynku.

Mieszkańcy osiedla obawiali się, że droga będzie nadmiernie ingerować w środowisko powodując hałas i zanieczyszczenia oraz wzrost natężenia ruchu. Uwzględniając te niepokoje, sygnalizowane w formie uwag składanych już podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r, tj. po poprzednim wyłożeniu, obniżono klasę projektowanego ciągu komunikacyjnego z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL do drogi dojazdowej, czyli drogi o najniższej klasie spośród dróg publicznych i nadano jej oznaczenie KDD. Obniżenie klasy drogi pozwoli na wprowadzenie jeszcze większych ograniczeń w zakresie ilości użytkowników ruchu, prędkości na drodze czy ciężaru poruszających się po niej samochodów.



Przebieg drogi nie zakłóci funkcji doliny określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Z uwagi na daleko posunięte zagospodarowanie doliny, zabudowę, zubożenie bioróżnorodności przez zastępowanie naturalnych siedlisk ogrodami przydomowymi, wprowadzanie ogrodzeń, jej rola w systemie przyrodniczym została znacznie osłabiona i w tej części ograniczona do zieleni przydomowej. Z tego powodu i ze względu na powstające kolejne budynki nie jest możliwe przywrócenie istniejącego uprzednio naturalnego ekosystemu. Występowanie gatunków chronionych, którym jest wymieniona przez wnoszące uwagę traszka grzebieniasta, nie rodzi automatycznego obowiązku ustalenia stref ochronnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, istnieje możliwość przeniesienia takich osobników w dogodniejsze, niż to urbanizujące się już samoistnie, środowisko. Dolina nadal jednak pełni bardzo ważną rolę w systemie przewietrzania tej części miasta, dlatego nie powinna zostać zabudowana. Droga nie ogranicza tej roli, gdyż nie stanowi bariery dla swobodnej penetracji wiatrów.

Projektowana droga publiczna dojazdowa będzie łączyć się z projektowaną drogą lokalną KDL.1 w formie skrzyżowania zwykłego, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 141/2. Dla zapewnienia widoczności zarezerwowano na potrzeby skrzyżowania niezbędny teren, stosując narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Nie uniemożliwi to jednak wjazdu na posesję a tym bardziej nie będzie się on odbywał z tarczy skrzyżowania. Najbliżej wyznaczona linia ścięcia znajduje się w odległości ok. 16 m od wjazdu na posesję nr 141/2. Lokalizacja skrzyżowania nie koliduje z wjazdem, a jego realizacja nie będzie wymagać likwidacji wjazdu (przewidywana oś skrzyżowania znajduje się w odległości ok. 25 m od obecnego wjazdu).

Projektowane w planie drogi lokalne i dojazdowe tworzą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, a ich parametry i klasa podporządkowane są funkcjom jakie mają pełnić, w szczególności jako dojazdy do posesji. Nie są obwarowane takimi obostrzeniami jak drogi wyższych klas. Zgodnie z § 12 ust. 1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie przewidywana prędkość projektowa dla nich to 40 km/h, 30 km/h. Można stosować na nich również ruch uspokojony. Prawdopodobnie przyjętych rozwiązań, w zakresie komunikacji, została zweryfikowana przez Miejski Zarząd Dróg, który pozytywnie uzgodnił projekt planu.

Stopień szczegółowości tych rozwiązań projektowych dostosowany jest do wymagań jakie są określone w szczególności w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). W planie miejscowym określa się bowiem w szczególności: przeznaczenie terenów oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, nie zaś szczegółowe ich rozwiązania. Te należą do etapu opracowania projektu budowlanego, który opiera się na znacznie dokładniejszych badaniach (również geologicznych), analizach czy ekspertyzach pozwalających na wybór najlepszych rozwiązań technicznych i technologicznych, uwzględniających każdorazowo lokalne uwarunkowania, w tym również trudne warunki gruntowe, a także mające na względzie ochronę interesu publicznego oraz osób trzecich (zapobiegające powstawaniu szkód na działkach sąsiednich, np. w formie leja depresyjnego). Dodatkowo, każda inwestycja zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko będzie wymagała przeprowadzenia procedury oddziaływania na środowisko, w trakcie której ocenione zostaną przyjęte szczegółowe rozwiązania i ich wpływ na środowisko.

Dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad.2 – poziom hałasu w środowisku. Plan miejscowy sporządza się w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). Spośród wielu wymagań, które należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego jest m.in. ochrona środowiska, w szczególności przed hałasem. Wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826, z późn. zm.). Są one zróżnicowane w zależności od przeznaczenia terenu. Art. 113 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) wymienia tereny, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu. Ww. rozporządzenie Ministra Środowiska wprowadza dodatkowe kategorie w obrębie zabudowy mieszkaniowej, dzieląc ją na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej.

W planie miejscowym ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów o określonym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, następuje poprzez przypisanie im odpowiednich rodzajów terenów, wymienionych w art. 113 ust. 2 ustawy - prawo ochrony środowiska, odpowiednie do przyjętego w planie przeznaczenia terenu. Katalog terenów wymienionych w prawie ochrony środowiska jest ograniczony i nie wymienia wszystkich możliwych przeznaczeń terenów np. wyłącznie pod zabudowę usługową. Z tego powodu nieuzasadnione jest przyjmowanie, dla całego obszaru objętego planem, jednej wartości dopuszczalnego poziomów hałasu w środowisku.

Mając powyższe na uwadze, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, dla terenów w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN oraz MN/U, przyjęto różne dopuszczalne wartości hałasu:

- dla przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak określony w rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług (występujących w obszarze planu i projektowanych wzdłuż ogólnodostępnych w osiedlu dróg publicznych), oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak określony w rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ad.3 – lokalizacji zabudowy usługowej. Dominującą funkcją w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Sporadycznie pojawiają się pojedyncze punkty usługowe, w szczególności w postaci zakładów naprawczych, czy handlu samochodami lub meblami. Projekt planu kontynuuje zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako funkcję wiodącą. Docelowa liczba budynków i mieszkańców może się podwoić. Celem planu jest zatem stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu powstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej, na poziomie codziennego życia. Prawidłowo zaprojektowane osiedle, cechuje się wyposażeniem we wszystkie niezbędne elementy zapewniające mu endogeniczność, tj. samowystarczalność. Endogeniczność zapewnia minimalizację ruchów, a tym samym zwiększa bezpieczeństwo, przyczynia się do identyfikacji społecznej z miejscem. W projekcie planu wyznacza się więc niezbędny układ dróg, terenów zielonych oraz wskazuje w którym miejscu możliwa jest realizacja usług. Usługi są niezbędnym elementem organizacji osiedla, zapewniającym godziwe warunki życia w środowisku zamieszkania. Program usługowy określa standard w środowisku zamieszkania, a powinien on być możliwie najwyższy (J.M. Chmielewski Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast, oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2010). Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz przeznaczenie terenu, wprowadzone nakazy i zakazy w efekcie ograniczają dopuszczone usługi do tych zaspokajających potrzeby społeczne w stopniu podstawowym. Są to zwłaszcza usługi handlu detalicznego, gastronomi, biurowe, związane z ochroną zdrowia (apteki, gabinety lekarskie, mini żłobki), mini przedszkola, rzemieślnicze (szewc, fryzjer, kosmetyczka) o nieuciążliwym charakterze. Ich realizacja obwarowana jest również koniecznością wprowadzenia elementów ochronnych w postaci zieleni izolacyjnej, wzdłuż granicy z działkami zabudowy mieszkaniowej.

Każda z ww. działalności w skali przedmiotowego terenu to możliwość znalezienia miejsca pracy oraz założenia własnej działalności – „biznesu rodzinnego”, a tym samym poprawy własnego stanu materialnego.

W projekcie planu wyznaczono tylko trzy tereny przeznaczone docelowo pod usługi. Wszystkie zlokalizowane wzdłuż terenów: KDG.1 i KDG.2 (czyli nie kwestionowanych przez składające uwagę). W pozostałych przypadkach realizacja usług nie jest obowiązkowa, a jedynie możliwa. Projekt planu dopuszcza je ponadto wyłącznie na terenach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN/U] (jest ich dwa i wynikają z wniosku właściciela terenu) oraz na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp oraz przylegających frontem do dróg publicznych, tj. KDG.1 (ul. Krakowska), KDG.2, KDL.1, KDL.2 lub KDD/I. Taka lokalizacja usług jest prawidłowa. Powinny być one bowiem lokalizowane w bezpośredniej bliskości miejsca zamieszkania, łatwo dostępne pieszo i samochodem (J.M. Chmielewski, jw.). Zgodnie jest to również z teorią ośrodków centralnych Waltera Christallera, która głosi, że położenie dobra jakim są usługi, podyktowane jest ich dostępnością.

Drogi: KDG.1 i KDL.2, a przede wszystkim teren KDD/I, są elementami struktury przestrzennej, które będą tworzyć ze skupiska zabudowy osiedle. Droga KDD wraz z ewentualnymi usługami, ze względu na swoją klasę, o ograniczonym dostępie dla ruchu, będzie tworzyć kręgosłup lokalnej aktywności, dając szansę do zaistnienia szerszych interakcji społecznych w osiedlu, stanie się miejscem publicznym, miejscem spotkań lokalnej społeczności.

Należy dodać, że w granicach działek nr 141/2 oraz 141/3 wzdłuż drogi KDL.1, wzdłuż której kwestionują lokalizację usług, również prowadzona jest działalność gospodarcza. Ponadto, niezależnie od ustaleń planu, zgodnie z art. 3 pkt 2a, ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku może być wykorzystywane pod funkcję usługową.

Ad.4 – zmiany ukształtowania terenu działki i kierunku spływu wody. Zagadnienie zmiany spływu wód opadowych w stosunku do stanu istniejącego, również poprzez zmianę ukształtowania terenu działki powyżej poziomu terenu działek sąsiednich regulują już obowiązujące przepisy, w szczególności ustawy - prawo wodne (Dz.U. z 2012 r. poz. 145). W art. 29 tej ustawy, zakazuje się właścicielowi zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich, zakazuje również odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Zgodnie z tym przepisem, na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegającym tym szkodom.

Zagadnienie to reguluje również rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), które w § 29 zakazuje dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

Zgodnie z § 4 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, akt prawa miejscowego nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach. Z tego powodu, w projekcie planu nie wprowadzono zapisu niedopuszczającego podnoszenia terenu działki powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany spływu wód opadowych w stosunku do stanu istniejącego (naturalnego).

Ad.5 – linii zabudowy. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy. Zgodnie z tym przepisem, jak również mając na względzie wymagania ładu przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie, w projekcie planu wyznaczono, wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1, nieprzekraczalne linie zabudowy. Nie są one wyznaczone w jednakowej odległości od tej drogi. Po stronie wschodniej drogi wszystkie działki, za wyjątkiem jednej działki zlokalizowanej u zbiegu ulic: KDL.1 i KDG.2, są zabudowane. Ich zabudowa, poza garażem na działce nr 137/2, odsunięta jest od linii rozgraniczającej drogę KDL.1 o 7 m i więcej. Ściany budynków wyznaczają zatem w naturalny sposób linię zabudowy. Inaczej przedstawia się sytuacja po zachodniej stronie drogi. Spośród działek położonych po zachodniej stronie drogi KDL.1, tylko dwie z nich, zlokalizowane na przeciwległych końcach drogi KDL.1, są zabudowane. Pozostała, przeważająca część to działki niezabudowane. Nie ma zatem przesłanek przestrzennych do ograniczania na nich linii zabudowy w podobny sposób jak po wschodniej stronie drogi. Wyznaczona dla nich w odległości 5 m od drogi linia zabudowy nieprzekraczalna, zapewnia wymagane przepisami odległości od drogi publicznej i od granicy działki. Pozwala również na takie zagospodarowanie działek budowlanych, aby od strony drogi publicznej, przed budynkiem mieszkalnym lub garażem pozostało wystarczająco miejsca do postoju samochodu.

Ad.6 – lokalizacji infrastruktury technicznej, chodnika lub ścieżki rowerowej po zachodniej stronie drogi KDL.1. Uwagę należy uznać za bezzasadną. Na etapie planu miejscowego nieuzasadnione jest określanie ścisłej lokalizacji chodnika oraz ścieżki rowerowej, a także infrastruktury technicznej. Będzie ona zależała od możliwości technicznych inwestycji, aktualnych potrzeb w zakresie infrastruktury i pojemności pasa drogowego. Projekt planu nie uniemożliwia lokalizacji w/w elementów po zachodniej stronie jezdni drogi KDL.1.

Ad.7.8.9 – systemu kanalizacji deszczowej. Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. W projekcie planu zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji deszczowej. Zawarte są one m.in. w § 31 projektu uchwały, a ich szczegółowość dostosowana jest do zakresu przedmiotowego planu miejscowego. Uwzględniono przy tym dokumenty i opracowania sporządzane na potrzeby miasta m.in. zaktualizowany „Program rozwoju kanalizacji deszczowej dla m. Rzeszowa” oraz „Koncepcję odprowadzenia wód opadowych terenów objętych Podstrefą Aktywności Gospodarczej Rzeszów-Dworzysko”.

Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. Docelowym rozwiązaniem w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, wynikającym z polityki miasta jest miejski system kanalizacji deszczowej. Podstawowym elementem projektowanego systemu, uwzględnionym w obydwu ww. dokumentach, jest główny kolektor zbiorczy, wskazany do realizacji w obniżeniu doliny nieckowatej przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym. Do niego odprowadzane będą wody opadowe ze zlewni, poprzez sieć kanałów drugorzędnych, projektowanych w drogach wewnętrznych i pozostałych ciągach drogowych. Do czasu realizacji kolektora oraz kompleksowej rozbudowy sieci deszczowej przewiduje się funkcjonowanie, istniejącego w terenie KDD/I rowu odwadniającego. Rów wymaga modernizacji, co uwzględnia projekt planu określając jego przekrój na 5 m, dostosowany do potrzeb zlewni, jednakowy w całym terenie KDD/I. Projekt planu, ze względu na wnioski mieszkańców, uwzględnił również wariant, w którym uregulowany rów odwadniający będzie docelowo pełnił rolę odbiornika wody deszczowej.

Projekt planu, w § 31 pkt 2d przewiduje odprowadzenie wód deszczowych na teren własnej działki lub poprzez indywidualną kanalizację do odbiornika, do czasu realizacji powyższych rozwiązań. Ustalenia te uzupełnia § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), które dopuszcza odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej. Projekt planu nie powtarza tych ustaleń, w szczególności w zakresie dołów chłonnych, gdyż zgodnie z § 4 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, akt prawa miejscowego nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.

Realizacja infrastruktury zgodnie z zasadami określonymi w planie w połączeniu ze szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi poprawi istniejące warunki gruntowe oraz rozwiąże problem odprowadzenia wód opadowych.

Projekt planu poprzez swoje ustalenia, wprowadzone zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z art.15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się do zastanych w obszarze planu uwarunkowań. Wprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, budowa rowu otwartego lub jego skanalizowanie spowoduje obniżenie poziomu wód w terenie doliny co zapobiegnie występującym w tym obszarze lokalnym podtopieniom terenu.

Ad.10 – zabezpieczenia, wzdłuż istniejącego rowu odwadniającego, pasa terenu o szerokości 3 - 4 m dla potrzeb konserwacji i modernizacji rowu; Uwzględnienie uwagi nie jest uzasadnione. W projekcie planu zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji deszczowej. Jednym z jej elementów jest rów odwadniający zlokalizowany w nieckowatym obniżeniu terenu, przecinającym obszar planu w kierunku wsch.-zach., wpływający do potoku Przyrwa. Zgodnie z projektem planu, rów ma zostać włączony do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej i pełnić rolę odbiornika wody deszczowej z terenów swojej zlewni, następnie transportować ją do potoku Przyrwa i rzeki Wisłok. Rów przebiega przez tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: I.1, I.2, KDD/I, a także ZP/US/WS.1 i ZP/US/WS.2. W terenach: I.1 i I.2 przewiduje się skanalizowanie rowu, natomiast w terenie KDD/I może pozostać, po uprzedniej jego regulacji, otwarty. W terenach ZP/US/WS, jako rów otwarty będzie integralnym elementem zagospodarowania terenów rekreacji i wypoczynku.

Jako ważny element miejskiego systemu gospodarowania wodą deszczową wymaga konserwacji i remontów, aby mógł należycie spełniać swoją rolę. Niezbędny jest łatwy i bezkolizyjny dostęp do niego, również dla sprzętu mechanicznego, aby administrator cieku mógł realizować swoje zadania związane z jego utrzymaniem. W tym celu niezbędny jest pas terenu o szerokości minimalnej 3 m. W terenie KDD/I służyć temu będzie projektowana droga dojazdowa w terenach ZP/US/WS, tj. pas terenu wyłączony z nasadzeń drzew i krzewów.

Ad.11 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Przeważającą formą zabudowy w granicach objętych planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca. Ze względu jednak na charakterystyczny łanowy układ działek, często wąskich i długich, w granicach planu pojawiają się również jej bliźniacze i szeregowe formy. Ze względu na istniejące sąsiedztwo, projekt planu dopuszcza zatem i taką formę łączenia budynków. Nie ma ku temu ani przeciwwskazań w postaci istniejących przepisów, jak i w uwarunkowaniach przestrzennych i przyrodniczych. Lokalizacja nowej zabudowy szeregowej nie jest przypadkowa. Dopuszczono ją tylko w tych terenach: MN czy MN/U gdzie niezabudowane działki tworzą większe powierzchnie, co ma zapobiegać „wciskaniu się” tego rodzaju zabudowy pomiędzy działki już zagospodarowane. Ponadto minimalna powierzchnia działki, przyjęta dla tego typu zabudowy, tj. 0,03 ha, jest wyższa niż stosowana powszechnie w realizacji (0,02 – 0,025 ha).

Ad.12. wprowadzenie zapisów dopuszczających podział nieruchomości na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha na terenie objętym planem.

Przyjęcie jednakowej minimalnej powierzchni działki budowlanej w całym obszarze planu jest nieuzasadnione ekonomiczne i nieracjonalne przestrzennie. W projekcie planu dopuszczono bowiem różne funkcje i formy zabudowy. Istnieje możliwość realizacji nie tylko zabudowy mieszkaniowej w różnej formie: wolno stojącej, bliźniaczej czy szeregowej, ale także usług. Każda z nich ma inne wymagania w zakresie minimalnej powierzchni działki, a spośród nich najbardziej terenochłonna jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

Przyjęcie jako minimalnej powierzchni działki 0,05 ha, uniemożliwiłoby w rezultacie realizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej, czyniąc ją niekonkurencyjną ekonomicznie.

Ograniczenie i ujednoczenie minimalnych przyjętych powierzchni działki nie ma uzasadnienia w obowiązujących przepisach jak również uwarunkowaniach przyrodniczych. Obszar niezbędny do pełnienia funkcji przyrodniczych został wyłączony z zabudowy poprzez przeznaczenie go pod zielenią urządzonej. W granicach planu nie występują również zabytki objęte ochroną konserwatorską. Analizowany teren położony jest w sąsiedztwie centrum miasta i blisko osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a więc obszarów zabudowanych jeszcze intensywniej.

Ad.13 – wskaźników zagospodarowania terenów. Składające uwagę wnioskuje aby dla całego obszaru objętego planem wprowadzić jednakowe wymagania w zakresie:

- wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – na 30%,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%.

W projekcie planu proponowane wartości są wskazane jako dominujące. Stosowanie ich jednak dla wszystkich działek budowlanych nie jest uzasadnione. Ustalenia planu dają możliwość realizacji, nie tylko zabudowy mieszkaniowej, ale i niezbędnych dla jej prawidłowego funkcjonowania usług nieuciążliwych. Ze względu na swoją specyfikę usługi mają inne potrzeby w zakresie zagospodarowania terenu niż zabudowa mieszkaniowa, zwłaszcza w zakresie powierzchni utwardzonych, na których lokalizuje się miejsca postojowe. Zmniejszenie wymagań zastosowano jednak wyłącznie dla

usług zlokalizowanych wzdłuż terenu KDG.2 oraz terenie U/ZP, a więc na działkach na obrzeżach planu. Dla nich ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% i 15%. Udogodnienia tego nie wprowadzono dla usług, które mogłyby powstać m.in. wzdłuż drogi KDD, projektowanej w nieckowatym obniżeniu terenu, ze względu na jego specyfikę przyrodniczą i rolę w miejskim systemie przyrodniczym miasta. Dla nich obowiązujące będą takie same standardy jak dla zabudowy mieszkaniowej. Taką samą strategię przyjęto dla określania minimalnej powierzchni zabudowy. Budynki usługowe na działkach graniczących z terenami KDG.2 i w terenie U/ZP, będą mogły zajmować do 50% powierzchni działki. Zabudowa usługowa będzie stanowić jednocześnie izolację od uciążliwości związanych z funkcjonowaniem projektowanej w terenie KDG.2 drogi, stanowiąc formę ekranów ochronnych, gdyż może być sytuowana bliżej tych dróg niż zabudowa mieszkaniowa. Projekt planu przewiduje również tolerancję 20% od ustalonych wskaźników, w przypadku działek już zagospodarowanych, które nie spełniają podstawowych wymagań w tym zakresie. Jest to ważne w przypadku rozbiórki starych i zniszczonych obiektów albo ich elementów, np.: garaży ganków, aby w ich miejsce wybudować nowe obiekty budowlane. Brak takiego zapisu mógłby uniemożliwić albo znacznie utrudnić prawidłowe funkcjonowanie zabudowy istniejącej.

Ad. 14. § 25 ust.2 pkt 4 – lokalizacji w terenie KDD/I podziemnych sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą. Wprowadzenie w § 25 ust. 2 pkt 4 projektu uchwały przepisu, ograniczającego lokalizację, nie związanych z drogą, podziemnych sieci infrastruktury technicznej wynika z obowiązujących przepisów. Zgodnie z §140 ust. 8 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). nowa infrastruktura techniczna, nie związana z drogą, nie powinna być sytuowana pod jezdnią istniejącą i docelową.

Dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

12. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 8 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD/I,
- rozwiązań w zakresie kanalizacji deszczowej,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, określonych w § 31 pkt 2a, 4a, 4b, 5a oraz 6b,
- § 34 dotyczącego jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,
- dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
- zasad lokalizacji zabudowy usługowej,
- kolejności realizacji inwestycji publicznych określonych w planie.

Treść uwag:

pan Hubert Koryl wnosi o:

- 1) likwidację drogi w terenie KDD/I i zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z zachowaniem ograniczeń w zabudowie związanych z korytarzem przewietrzania i uwzględnieniem lokalizacji rowu odwadniającego,
- 2) zaniechanie kanalizacji rowu odwadniającego, i pozostawienie go jako rowu otwartego, który należy uregulować na całej długości,
- 3) uzupełnienie zapisów planu o lokalizacje sieci wskazanych w § 31 pkt 2a, 4a, 4b, 5a oraz 6b,
- 4) rozszerzenie i uszczegółowienie zapisu § 34, dotyczącego zasad naliczania opłat adiacenckich, wyszczególnienie działek, które będą one dotyczyć (wraz z podaniem ustawy, na której się opiera powyższy zapis) oraz podanie do publicznej wiadomości w formie pisemnego zawiadomienia wszystkich mieszkańców, których dotyczyć będą ww. opłaty,
- 5) wprowadzenie zapisu ustalającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku objętym planem jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej,
- 6) dopuszczenie lokalizacji działalności usługowej tylko na działkach przylegających do drogi KDG.2 i drogi serwisowej biegnącej wzdłuż ulicy Krakowskiej, z uwzględnieniem stanu istniejącego,
- 7) sprecyzowanie szczegółowego rozwiązania dotyczącego odprowadzenia wód deszczowych przez indywidualne gospodarstwa, obowiązującego na terenie objętym projektem planu,

- 8) jednoznaczne określenie kolejności realizacji poszczególnych elementów inwestycji opisanych w projekcie planu.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwag nie uwzględnia się

Uzasadnienie

Ad.1. Rezygnacja z projektowanej w terenie KDD/I drogi dojazdowej jest nieuzasadniona. Będzie ona istotnym elementem zagospodarowania przestrzennego w rozwijającym się osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Osiedle sukcesywnie rozrasta się. Powierzchnia zabudowy jak, i liczba mieszkańców, może zwiększyć się nawet dwukrotnie. Organizacja ruchu oparta na istniejącym układzie drogowym jest niewystarczająca. Obecnie zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje niemal wyłącznie w oparciu o wąskie, prywatne dojazdy wewnętrzne, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących do dawnych pól uprawnych i łąk, z których wiele nie spełnia wymagań określonych w § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdyż mają szerokość ok. 3 m. Sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne, które ze względu na zbyt małą szerokość, (mniejszą niż 10 m w liniach rozgraniczających) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz w myśl rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Ich zasięg jest ograniczony do niewielkiej liczby budynków.

W celu poprawy i zapewnienia optymalnej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej wszystkich działek budowlanych, wyznaczono w projekcie planu przebiegi nowych dróg publicznych, tworzących miejski system ciągów komunikacyjnych w osiedlu, w tym m.in. drogę dojazdową, projektowaną w terenie KDD/I. Wraz z drogami serwisowymi, istniejącymi i projektowanymi, w terenach KDG.1 i KDG.2, będzie ona zbierać ruch z dróg i dojazdów wewnętrznych będących obecnie podstawową formą obsługi komunikacyjnej, ciągnących się na długości 400-700 m.

Lokalizacja drogi, ze względu na istniejącą zabudowę i zagospodarowanie nie ma alternatywy. Zaprojektowana została w miejscu, które zapewnia jej ciągłość i płynność, oraz w którym przecina dojazdy wewnętrzne w połowie ich długości, umożliwiając tym samym lepszą obsługę komunikacyjną. Takie rozwiązanie, zmniejszy ryzyko powstawania konfliktów związanych z jej użytkowaniem, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, co przełoży się na bezpieczeństwo mieszkańców.

Teren KDD/I wytyczono tak, aby możliwie jak najmniej ograniczał zagospodarowanie działek, przez które przebiega. W przeważającej większości, wobec braku własności gminnej, są to działki prywatne.

Droga, ze względu na swój wewnątrzosiedlowy charakter, co zostało potwierdzone przez nadanie ulicy klasy dojazdowej, zapewniającej konieczną obsługę wewnętrzną osiedla, nie może pełnić funkcji tranzytowej. Drogi lokalne i dojazdowe uzupełniają sieć dróg służących ościennym mieszkańcom. Jej obciążenie ruchem będzie podobne do istniejącego na drodze serwisowej zlokalizowanej wzdłuż ul. Krakowskiej. W obrębie dróg klasy dojazdowej dopuszczalny jest ruch pojazdów do 3,5 tony. Z tego powodu, „Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko”, opracowana w stopniu szczegółowości dostosowanym do zakresu przedmiotowego ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wykazała aby realizacja projektowanej drogi osiedlowej w terenie KDD/I spowodowała zmiany stosunków wodnych czy parametrów geotechnicznych gruntów, na tyle aby miały one wpływ na stabilność konstrukcji budynków.

Dolina charakteryzuje się rzeczywiście gorszymi warunkami gruntowymi niż jej zbocza. Nie uniemożliwiają one jednak, jak pokazują doświadczenia miasta w tym względzie (al. Wyzwolenia, ul. bł. Karoliny i wiele innych dróg w mieście) oraz istniejąca zabudowa doliny, realizacji w przyszłości drogi dojazdowej.

Ponadto zgodnie z art. 5 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Dlatego realizacja inwestycji poprzedzona zostanie znacznie dokładniejszymi badaniami (również geologicznymi), analizami czy ekspertyzami pozwalających na wybór najlepszych rozwiązań technicznych i technologicznych, uwzględniających każdorazowo lokalne uwarunkowania (uwzględnienie w terenie KDD/I lokalizacji rowu w określonych przez plan parametrach lub kolektora deszczowego), w tym również trudne warunki gruntowe, a także mające na względzie ochronę interesu publicznego oraz osób trzecich (zapobiegające powstawaniu szkód na działkach sąsiednich np. w formie leja depresyjnego, chociaż takie zjawisko związane jest z punktowym zczyrywaniem wód podziemnych, a nie przedsięwzięciem liniowym jakim jest droga).

Dodatkowo, każda inwestycja zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko będzie wymagała przeprowadzenia procedury oddziaływania na środowisko, w trakcie której ocenione zostaną przyjęte szczegółowe rozwiązania i ich wpływ na środowisko.

Ad.2 i 7. W projekcie planu zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji deszczowej. Zawarte są one m.in. w § 31 projektu uchwały, a ich szczegółowość dostosowana jest do zakresu przedmiotowego planu miejscowego. Uwzględniono przy tym dokumenty i opracowania sporządzane na potrzeby miasta m.in. zaktualizowany „Program rozwoju kanalizacji deszczowej dla m. Rzeszowa” oraz „Koncepcję odprowadzenia wód opadowych terenów objętych Podstrefą Aktywności Gospodarczej Rzeszów-Dworzysko”.

Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. Docelowym rozwiązaniem w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, wynikającym z polityki miasta jest miejski system kanalizacji deszczowej. Podstawowym elementem projektowanego systemu, uwzględnionym w obydwu ww. dokumentach, jest główny kolektor zbiorczy, wskazany do realizacji w obniżeniu doliny nieckowatej przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym. Do niego odprowadzane będą wody opadowe ze zlewni, poprzez sieć kanałów drugorzędnych, projektowanych w drogach wewnętrznych i pozostałych ciągach drogowych. Do czasu realizacji kolektora oraz kompleksowej rozbudowy sieci deszczowej przewiduje się funkcjonowanie, istniejącego w terenie KDD/I rowu odwadniającego. Rów wymaga modernizacji, co uwzględnia projekt planu określając jego przekrój na 5 m, dostosowany do potrzeb zlewni. Projekt planu, ze względu na wnioski mieszkańców, uwzględnił również wariant, w którym uregulowany rów odwadniający będzie docelowo pełnił rolę odbiornika wody deszczowej.

Projekt planu, w § 31 pkt 2d, przewiduje odprowadzenie wód deszczowych na teren własnej działki lub poprzez indywidualną kanalizację do odbiornika, do czasu realizacji powyższych rozwiązań. Ustalenia te uzupełnia § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), które dopuszcza odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej. Projekt planu nie powtarza tych ustaleń, w szczególności w zakresie dołów chłonnych, gdyż zgodnie z § 4 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, akt prawa miejscowego nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.

Realizacja infrastruktury zgodnie z zasadami określonymi w planie w połączeniu ze szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi poprawi istniejące warunki gruntowe oraz rozwiąże problem odprowadzenia wód opadowych.

#### Ad.3 – uzupełnienie zapisów planu o lokalizację sieci wskazanych w § 31 pkt 2a, 4a, 4b, 5a oraz 6b.

Projekt planu opracowywany jest w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). Określa ona zakres przedmiotowy planu miejscowego. Zgodnie z art.15 ust. 2 pkt 10 tej ustawy w planie określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, nie zaś szczegółowe rozwiązania, do których należy wskazanie konkretnej lokalizacji. Z tego powodu, projekt planu nie uwzględnia w rysunku tych elementów. Lokalizacja sieci zależy od aktualnych uwarunkowań, a przede wszystkim potrzeb w tym zakresie. Nieuzasadnione jest to tym bardziej dla sieci istniejących, a do tych należą wymienione w § 31 w pkt 2a (istniejące kanały sanitarne), 4a ( istniejący gazociąg), 5a (istniejący ciepłociąg), występujące na obowiązujących mapach geodezyjnych, a w przypadku pkt 2a i 4a na mapie będącej tłem rysunku planu. Generowane przez nie strefy i ograniczenia określają odpowiednie do rodzaju przepisy odrębne. Na rysunku planu wskazuje się strefy tylko dla tych sieci istniejących, które utrudniają bądź znacznie ograniczają zagospodarowanie sąsiadujących z nimi terenów, np. stare gazociągi wysokoprężne czy napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110kV.

Na etapie opracowania planu, na potrzeby tego planu, przygotowuje się plansze z projektowaną infrastrukturą techniczną. Jest ona niezbędna do określenia ww. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ad. § 4 – uszczegółowienia § 34 dotyczącego jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane są w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa zakres przedmiotowy planu miejscowego. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustala się opłat adiacenckich, gdyż są one związane z wybudowanymi, a nie projektowanymi, urządzeniami infrastruktury technicznej, niezależnie od tego czy na danym terenie plan obowiązuje czy też nie, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 115, poz.741, z późn. zm.).

W związku z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się natomiast obowiązkowo opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu

wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i pobierana jest w przypadku jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa tę nieruchomość. Z tego, na etapie opracowywania projektu planu nie jest możliwe wskazanie podmiotów, których przepis będzie dotyczyć.

Ad.5 - poziomu hałasu w środowisku. Plan miejscowy sporządza się w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). Spośród wielu wymagań, które należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego jest m.in. ochrona środowiska, w szczególności przed hałasem. Wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826, z późn. zm.). Są one zróżnicowane w zależności od przeznaczenia terenu. Art. 113 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) wymienia tereny, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu. Ww. rozporządzenie Ministra Środowiska wprowadza dodatkowe kategorie w obrębie zabudowy mieszkaniowej, dzieląc ją na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej.

W planie miejscowym ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów o określonym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, następuje poprzez przypisanie im odpowiednich rodzajów terenów, wymienionych w art 113 ust. 2 ustawy - prawo ochrony środowiska, odpowiednie do przyjętego w planie przeznaczenia terenu. Katalog terenów wymienionych w prawie ochrony środowiska jest ograniczony i nie wymienia wszystkich możliwych przeznaczeń terenów np. wyłącznie pod zabudowę usługową. Z tego powodu nieuzasadnione jest przyjmowanie, dla całego obszaru objętego planem, jednej wartości dopuszczalnego poziomów hałasu w środowisku.

Mając powyższe na uwadze, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, dla terenów w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN oraz MN/U, przyjęto różne dopuszczalne wartości hałasu:

- dla przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak określony w rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług (występujących w obszarze planu i projektowanych wzdłuż ogólnodostępnych w osiedlu dróg publicznych), oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak określony w rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ad.6 – lokalizacji zabudowy usługowej. Dominującą funkcją w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z pojedynczymi punktami usługowym, w szczególności w postaci zakładów naprawczych, czy też handlu samochodami lub meblami. Projekt planu kontynuuje zabudowę mieszkaniową jako funkcję wiodącą. Docelowa ilość budynków i mieszkańców osiedla może w przyszłości zwiększyć się dwukrotnie. Celem planu jest stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu powstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej, na poziomie codziennego życia. Prawidłowo zaprojektowane osiedle, cechuje się wyposażeniem we wszystkie niezbędne elementy zapewniające mu endogeniczność, tj. samowystarczalność. Endogeniczność zapewnia minimalizację ruchów, a tym samym zwiększa bezpieczeństwo, przyczynia się do identyfikacji społecznej z miejscem.

W projekcie planu wyznacza się więc niezbędny układ dróg, terenów zielonych oraz wskazuje w którym miejscu możliwa jest realizacja usług. Usługi są niezbędnym elementem organizacji osiedla, zapewniającym godziwe warunki w środowisku zamieszkania. Program usługowy określa standard w środowisku zamieszkania, a powinien on być możliwie najwyższy (J.M. Chmielewski Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast, Oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2010). Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz przeznaczenie terenu, wprowadzone nakazy i zakazy w efekcie ograniczają dopuszczalne usługi do tych zaspokajających potrzeby społeczne w stopniu podstawowym. Są to zwłaszcza usługi handlu detalicznego, gastronomii, biurowe, związane z ochroną zdrowia (apteki, gabinety lekarskie, mini żłobki), mini przedszkola, rzemieślnicze (szewc, fryzjer, kosmetyczka) o nieuciążliwym charakterze. Ich realizacja obwarowana jest również koniecznością wprowadzenia elementów ochronnych w postaci zieleni izolacyjnej, wzdłuż granicy z działkami zabudowy mieszkaniowej.

Każda z ww. działalności w skali przedmiotowego terenu to możliwość znalezienia miejsca pracy oraz założenia własnej działalności – „biznesu rodzinnego”, a tym samym poprawy własnego stanu materialnego.

W projekcie planu wyznaczono tylko trzy tereny przeznaczone docelowo pod usługi. Wszystkie zlokalizowane wzdłuż terenów: KDG.1 i KDG.2 (czyli nie kwestionowanych przez składającego uwagę). W pozostałych przypadkach realizacja usług nie jest obowiązkowa, a jedynie możliwa. Projekt planu dopuszcza je ponadto wyłącznie na terenach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN/U] (jest ich dwa i wynikają z wniosku właściciela terenu) oraz na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp oraz przylegających frontem do dróg publicznych, tj. KDG.1 (ul. Krakowska), KDG.2, KDL.1, KDL.2 lub KDD/I. Taka lokalizacja usług jest prawidłowa. Powinny być one bowiem lokalizowane w bezpośredniej bliskości miejsca



zamieszkania, łatwo dostępne pieszo i samochodem (J.M. Chmielewski, jw.). Zgodne jest to również z teorią ośrodków centralnych Waltera Christallera, która głosi, że położenie dobra jakim są usługi, podyktowane jest ich dostępnością.

Drogi: KDG.1 i KDL.2, a przede wszystkim teren KDD/I są elementami struktury przestrzennej, które będą tworzyć ze skupiska zabudowy osiedle. Droga KDD wraz z ewentualnymi usługami, ze względu na swoją klasę, o ograniczonym dostępie dla ruchu, będzie tworzyć kręgosłup lokalnej aktywności, dając szanse do zaistnienia szerszych interakcji społecznych w osiedlu, stanie się miejscem publicznym, miejscem spotkań lokalnej społeczności. Ponadto niezależnie od ustaleń planu, zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., Nr 243 poz. 1623, z późn. zm.), nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego może być wykorzystywane pod funkcję usługową.

Ad.8 – kolejności realizacji inwestycji publicznych określonych w planie. Określanie kolejności realizacji ustaleń planu wykracza poza zakres przedmiotowy planu miejscowego, który określony jest w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

13. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 8 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD/I,
- wskaźnika dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
- lokalizacji zabudowy usługowej w terenach MN/U,
- zmiany ukształtowania terenu działek,
- linii zabudowy wyznaczonej w terenach: MN/U.5 oraz MN/U.8, wzdłuż drogi KDL.1,
- terenu KDL.1,
- systemu kanalizacji deszczowej, w tym: zasad rozbudowy i budowy systemu kanalizacji deszczowej, szerokości rowu odwadniającego, dostępności do niego,
- lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- minimalnej powierzchni działki budowlanej,
- wskaźników zagospodarowania terenu: maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- sieci infrastruktury technicznej nie związanej z drogą – w terenie KDD/I.

Treść uwag:

składający uwagi wnoszą o:

- 1) usunięcie z planu drogi KDD/I;
- 2) wprowadzenie do planu zapisu ustalającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji działalności usługowej tylko na działkach przylegających do drogi KDG.2 i drogi serwisowej biegnącej wzdłuż ulicy Krakowskiej, z uwzględnieniem stanu istniejącego;
- 4) wprowadzenie do planu zapisu niedopuszczającego podnoszenia terenu działki powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany spływu wód opadowych w stosunku do stanu istniejącego (naturalnego);
- 5) zmianę zapisu § 9 ust 2 pkt 7 c, dotyczącego linii zabudowy, na tożsamy z zapisem w § 10 ust. 2 pkt 9 b od drogi lokalnej KDL.1 – 5 m, dalej bez zmiany,
- 6) lokalizowanie korytarza infrastruktury technicznej, chodnika, ścieżki rowerowej po niezabudowanej obecnie stronie drogi KDL.1;
- 7) utrzymanie szerokości rowu odwadniającego przebiegającego przez ich działki, tj. działki nr 137/2, w takich samych rozmiarach jak na działkach sąsiednich,
- 8) wprowadzenie zapisów zobowiązujących do odprowadzenia wód deszczowych do dołów chłonnych, a nie poprzez kanalizację deszczową do odbiornika (otwarty rów odwadniający), z uwzględnieniem stanu istniejącego § 31 pkt. 3d;
- 9) usunięcie zapisu o kolektorze deszczowym o przekroju nie mniejszym niż 800 mm – w terenie korytarza infrastruktury technicznej I.1 i I.2 oraz terenie KDD/I – w jego miejsce proponuje aby rolę odbiornika pełnił rów odwadniający, który należy uregulować na całej długości;
- 10) usunięcie zapisu o zabezpieczeniu terenu o szerokości 3-4 m wzdłuż istniejącego rowu odwadniającego § 31 pkt 3 b;
- 11) usunięcie zapisów dopuszczających możliwość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej na terenie objętym planem,

- 12) wprowadzenie zapisów dopuszczających podział nieruchomości na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha na terenie objętym planem;
- 13) wprowadzenie zapisów dotyczących wskaźników zagospodarowania terenów:
  - wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie większa niż 30% dla każdego rodzaju zabudowy,
  - udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie mniejszy niż 50% dla każdego rodzaju zabudowy;
- 14) usunięcie zapisu w § 25 ust. 2 pkt 4 o dopuszczeniu nie związanych z drogą podziemnych sieci infrastruktury technicznej - poza jezdnią.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad.1 - terenu KDD/I. Obecna zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje w przeważającej części w oparciu o wąskie, prywatne dojazdy wewnętrzne, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących uprzednio do pól uprawnych i łąk. Wiele z nich nie spełnia wymagań określonych w § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdyż mają szerokość zaledwie ok. 3 m. Sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne takie jak droga publiczna o kierunku pn-pd, biegnąca w stronę stadionu sportowego, czy ulice: Ropczycka, Tarnowska, Furtaka, które jednak ze względu na zbyt małą szerokość, (mniejszą niż 10 m w liniach rozgraniczających) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz w myśl rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Ich zasięg ograniczony jest do niewielkiej grupy budynków. Organizacja ruchu oparta na tych istniejących wąskich dojazdach jest niewystarczająca. Ze względu na istniejącą zabudowę, w projekcie planu mogą one zostać zakwalifikowane wyłącznie jako drogi wewnętrzne, o szerokości 5 m lub 6 m. Ponieważ nie mogą one uzyskać statusu drogi publicznej, ogólnodostępnej, nie mogą być również podstawą komunikacji w osiedlu.

Z uwagi na to, że zabudowa i liczba mieszkańców istniejącego osiedla zabudowy mieszkaniowej może powiększyć się dwukrotnie, w celu poprawy i zapewnienia optymalnej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej wszystkich działek budowlanych, wyznaczono w projekcie planu przebiegi nowych dróg publicznych, tworzących miejski system ciągów komunikacyjnych w osiedlu, w tym m.in. drogę dojazdową, projektowaną w terenie KDD/I. Droga dojazdowa, wraz z drogami serwisowymi, istniejącymi i projektowanymi w terenach: KDG.1 i KDG.2, będzie zbierać ruch z ciągnących się na długości 400 m-700 m dojazdów wewnętrznych, stanowiących obecnie podstawową formą obsługi komunikacyjnej. Zaprojektowana została w miejscu, które zapewnia jej ciągłość i płynność, oraz w którym przecina ww. dojazdy wewnętrzne w połowie ich długości, umożliwiając tym samym przystępniejszy dojazd do działek budowlanych. Takie rozwiązanie, zmniejszy ryzyko powstawania konfliktów związanych z użytkowaniem tych dojazdów. Droga zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, co przełoży się na bezpieczeństwo mieszkańców.

Projektowana droga jest ważna dla obszaru objętego planem. Jest jedynym, w tej części obszaru planu, miejskim elementem struktury przestrzennej, osią integrującą poszczególne skupiska zabudowy w zespół osiedlowy. Tworzy kręgosłup aktywności, łączy z terenami zieleni oraz infrastrukturą społeczną i usługową zlokalizowaną na osiedlach w rejonie ulic: Raginisa i Obr. Poczty Gdańskiej (szkoła, przedszkole, kościół, usługi komercyjne).

Ze względu na swój wewnątrzosiedlowy charakter, co zostało potwierdzone przez nadanie ulicy klasy dojazdowej, zapewni konieczną obsługę wewnętrzną osiedla. Nie stanowi alternatywy dla ul. Krakowskiej, będącej drogą krajową przenoszącą ruch ogólnomiejski i zewnętrzny tranzytowy. Drogi lokalne i dojazdowe tworzą sieć dróg służących okolicznym mieszkańcom. Ich obciążenie będzie podobne do tego na drodze serwisowej istniejącej wzdłuż ul. Krakowskiej. W związku z realizacją drogi dojazdowej w terenie KDD/I nie przewiduje się wzrostu do ponadnormatywnych parametrów hałasu, wibracji, czy substancji niebezpiecznych dla zdrowia. „Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko”, opracowana w stopniu szczegółowości dostosowanym do zakresu przedmiotowego ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wykazała także aby realizacja projektowanej drogi osiedlowej w terenie KDD/I spowodowała zmiany stosunków wodnych czy parametrów geotechnicznych gruntów na tyle, aby miały one wpływ na stabilność konstrukcji budynków.

Mieszkańcy osiedla obawiali się, że droga będzie nadmiernie ingerować w środowisko powodując hałas i zanieczyszczenia oraz wzrost natężenia ruchu. Uwzględniając te niepokoje, sygnalizowane w formie uwag składanych już podczas wyłożenia planu do publicznego wglądu w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r, tj. po poprzednim wyłożeniu, obniżono klasę projektowanego ciągu komunikacyjnego z drogi lokalnej oznaczonej symbolem KDL do drogi dojazdowej, czyli drogi o najniższej klasie spośród dróg publicznych i nadano jej oznaczenie KDD. Obniżenie

klasy drogi pozwoli na wprowadzenie jeszcze większych ograniczeń w zakresie ilości użytkowników ruchu, prędkości na drodze czy ciężaru poruszających się po niej samochodów.

Lokalizacja terenu KDD/I, w obrębie doliny nieckowatej przecinającej obszar planu, nie ma alternatywy. Wynika ona przede wszystkim z jego roli w układzie przestrzennym. Jest miejscem lokalizacji korytarza infrastruktury technicznej oraz drogi publicznej skracającej dojazdy drogami prywatnymi. W jego liniach rozgraniczających przewiduje się lokalizację wodociągu  $\varnothing$  160, istniejącego kolektora sanitarnego  $\varnothing$  300 oraz kolektora deszczowego o szerokości nie mniejszej niż  $\varnothing$  800. Wymienione urządzenia infrastruktury miejskiej dodatkowo przesądzą o konieczności lokalizacji drogi w tym konkretnym miejscu, gdyż będzie zapewniać równocześnie dostęp do tej infrastruktury. Teren KDD/I wytyczono tak, aby możliwie jak najmniej ograniczał zagospodarowanie wszystkich działek, przez które przebiega oraz uwzględniał wydane pozwolenia na budowę. W przeważającej większości, wobec braku własności gminnej, są to działki prywatne.

Dolina charakteryzuje się rzeczywiście gorszymi warunkami gruntowymi niż jej zbocza. Nie uniemożliwiają one jednak, jak pokazują doświadczenia miasta w tym względzie (al. Wyzwolenia, ul. bł. Karoliny i wiele innych dróg w mieście) oraz istniejąca zabudowa doliny, realizacji w przyszłości drogi dojazdowej.

Prawidłowość przyjętych ustaleń projektu planu w tym zakresie została potwierdzona w „Prognozie oddziaływania na środowisko” – oba dokumenty uzyskały pozytywne opinie organów do spraw ochrony środowiska.

Przebieg drogi nie zakłóci funkcji doliny określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa”. Z uwagi na daleko posunięte zagospodarowanie doliny, zabudowę, zubożenie bioróżnorodności przez zastępowanie naturalnych siedlisk ogrodami przydomowymi, wprowadzanie ogrodzeń, jej rola w systemie przyrodniczym została znacznie osłabiona i w tej części ograniczona do zieleni przydomowej. Z tego powodu i ze względu na powstające kolejne budynki nie jest możliwe przywrócenie istniejącego uprzednio naturalnego ekosystemu. Występowanie gatunków chronionych, którym jest wymieniona w piśmie traszka grzebieniasta, nie rodzi automatycznego obowiązku ustalenia stref ochronnych. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, istnieje możliwość przeniesienia takich osobników w dogodniejsze, niż to urbanizujące się już samoistnie, środowisko. Dolina nadal jednak pełni bardzo ważną rolę w systemie przewietrzania tej części miasta, dlatego nie powinna zostać zabudowana. Droga nie ogranicza tej roli, gdyż nie stanowi bariery dla swobodnej penetracji wiatrów.

Projektowana droga publiczna dojazdowa będzie łączyć się z projektowaną drogą lokalną KDL.1 w formie skrzyżowania zwykłego, w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 137/2. Dla zapewnienia widoczności zarezerwowano na potrzeby skrzyżowania niezbędny teren, stosując narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Nie uniemożliwi to jednak wjazdu na posesję państwa Przybyciew, a tym bardziej nie będzie się on odbywał z tarczy skrzyżowania. Ścięcia znajdują się poniżej wjazdu na posesję nr 137/2, nie naruszają go. Lokalizacja skrzyżowania nie koliduje z wjazdem, a jego realizacja nie będzie wymagać likwidacji wjazdu.

Projektowane w planie drogi lokalne i dojazdowe tworzą sieć dróg służących miejscowym potrzebom, a ich parametry i klasa podporządkowane są funkcjom jakie mają pełnić, w szczególności jako dojazdy do posesji. Nie są obwarowane takimi obostrzeniami jak drogi wyższych klas. Zgodnie z § 12 ust.1 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie przewidywana prędkość projektowa dla nich to 40 km/h, 30 km/h. Można stosować na nich również ruch uspokojony. Prawidłowość przyjętych rozwiązań, w zakresie komunikacji, została zweryfikowana przez Miejski Zarząd Dróg, który pozytywnie uzgodnił projekt planu.

Stopień szczegółowości tych rozwiązań projektowych dostosowany jest do wymagań, jakie określa w szczególności art.15 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). W planie miejscowym określa się bowiem w szczególności: przeznaczenie terenów oraz zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, nie zaś szczegółowe ich rozwiązania. Te należą do etapu opracowania projektu budowlanego, który opiera się na znacznie dokładniejszych badaniach (również geologicznych), analizach czy ekspertyzach pozwalających na wybór najlepszych rozwiązań technicznych i technologicznych, uwzględniających każdorazowo lokalne uwarunkowania, w tym również trudne warunki gruntowe, a także mające na względzie ochronę interesu publicznego oraz osób trzecich (zapobiegające powstawaniu szkód na działkach sąsiednich, np. w formie leja depresyjnego). Dodatkowo, każda inwestycja zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko będzie wymagała przeprowadzenia procedury oddziaływania na środowisko, w trakcie której ocenione zostaną przyjęte szczegółowe rozwiązania i ich wpływ na środowisko.

Dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji rozszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad.2 - poziomu hałasu w środowisku. Plan miejscowy sporządza się w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). Spośród wielu wymagań,

które należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego jest m.in. ochrona środowiska, w szczególności przed hałasem.

Wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. Nr 120, poz. 826, z późn. zm.). Są one zróżnicowane w zależności od przeznaczenia terenu. Art. 113 ust. 2 ustawy - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) wymienia tereny, dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu. Ww. rozporządzenie Ministra Środowiska wprowadza dodatkowe kategorie w obrębie zabudowy mieszkaniowej, dzieląc ją na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej. W planie miejscowym ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów o określonym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, następuje poprzez przypisanie im odpowiednich rodzajów terenów, wymienionych w art. 113 ust. 2 ustawy - prawo ochrony środowiska, odpowiednie do przyjętego w planie przeznaczenia terenu. Katalog terenów wymienionych w prawie ochrony środowiska jest ograniczony i nie wymienia wszystkich możliwych przeznaczeń terenów np. wyłącznie pod zabudowę usługową. Z tego powodu nieuzasadnione jest przyjmowanie, dla całego obszaru objętego planem, jednej wartości dopuszczalnego poziomów hałasu w środowisku.

Mając powyższe na uwadze, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, dla terenów w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN oraz MN/U, przyjęto różne dopuszczalne wartości hałasu:

- dla przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak określony w rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług (występujących w obszarze planu i projektowanych wzdłuż ogólnodostępnych w osiedlu dróg publicznych), oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak określony w rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ad.3 – zabudowy usługowej. Dominującą funkcją w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, z pojedynczymi punktami usługowym, w szczególności w postaci zakładów naprawczych, czy handlu samochodami lub meblami. Projekt planu kontynuuje zabudowę mieszkaniową jako funkcję wiodącą. Ilość budynków i liczba mieszkańców na osiedlu może zwiększyć się nawet dwukrotnie. Celem planu jest stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu powstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej, na poziomie codziennego życia. Prawidłowo zaprojektowane osiedle, cechuje się wyposażeniem we wszystkie niezbędne elementy zapewniające mu endogeniczność tj. samowystarczalność. Endogeniczność zapewnia minimalizację ruchów, a tym samym zwiększa bezpieczeństwo, przyczynia się do identyfikacji społecznej z miejscem. W projekcie planu wyznacza się więc niezbędny układ dróg, terenów zielonych oraz wskazuje w którym miejscu możliwa jest realizacja usług. Usługi są niezbędnym elementem organizacji osiedla, zapewniającym godziwe warunki w środowisku zamieszkania. Program usługowy określa standard w środowisku zamieszkania, a powinien to być możliwie najwyższy (J.M. Chmielewski Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast, oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2010). Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz przeznaczenie terenu, wprowadzone nakazy i zakazy w efekcie ograniczają dopuszczalne usługi do tych zaspokajających potrzeby społeczne w stopniu podstawowym. Są to zwłaszcza usługi handlu detalicznego, gastronomi, biurowe, związane z ochroną zdrowia (apteki, gabinety lekarskie, mini żłobki), mini przedszkola, rzemieślnicze (szewc, fryzjer, kosmetyczka) o nieuciążliwym charakterze. Ich realizacja obwarowana jest również koniecznością wprowadzenia elementów ochronnych w postaci zieleni izolacyjnej, wzdłuż granicy z działkami zabudowy mieszkaniowej.

Każda z ww. działalności w skali przedmiotowego terenu to możliwość znalezienia miejsca pracy oraz założenia własnej działalności – „biznesu rodzinnego” a tym samym poprawy własnego stanu materialnego.

W projekcie planu wyznaczono tylko trzy tereny przeznaczone docelowo pod usługi. Wszystkie zlokalizowane wzdłuż terenów: KDG.1 i KDG.2 (nie kwestionowanych przez składających uwagę). W pozostałych przypadkach realizacja usług nie jest obowiązkowa, a jedynie możliwa. Projekt planu dopuszcza je ponadto wyłącznie na terenach wydzielonych liniami podziału wewnętrznego, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN/U] (jest ich dwa i wynikają z wniosku właściciela terenu) oraz na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp oraz przylegających frontem do dróg publicznych, tj. KDG.1 (ul. Krakowska), KDG.2, KDL.1, KDL.2 lub KDD/I. Taka lokalizacja usług jest prawidłowa. Powinny być one bowiem lokalizowane w bezpośredniej bliskości miejsca zamieszkania, łatwo dostępne pieszo i samochodem (J.M. Chmielewski Teoria Urbanistyki, jw.). Zgodnie jest to również z teorią ośrodków centralnych Waltera Christallera, która głosi, że położenie dobra jakim są usługi, podyktowane jest ich dostępnością.

Drogi: KDG.1 i KDL.2 a przede wszystkim teren KDD/I są elementami struktury przestrzennej, które będą tworzyć ze skupiska zabudowy osiedle. Droga KDD wraz z ewentualnymi usługami, ze względu na swoją klasę, o ograniczonym dostępie dla ruchu, będzie tworzyć kręgosłup lokalnej aktywności, dając szansę do zaistnienia szerszych interakcji społecznych w osiedlu, stanie się miejscem publicznym, miejscem spotkań lokalnej społeczności.

Ponadto zgodnie z art. 3 pkt 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.), nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku może być wykorzystywane pod funkcję usługową.

Ad.4 – zmiany ukształtowania terenu działki i kierunku spływu wody. Zagadnienie zmiany spływu wód opadowych w stosunku do stanu istniejącego, również poprzez zmianę ukształtowania terenu działki powyżej poziomu terenu działek sąsiednich regulują już obowiązujące przepisy, w szczególności ustawy - Prawo wodne (Dz. U. z 2012 r., poz. 145). W art. 29 tej ustawy, prawo zakazuje właścicielowi zmiany stanu wody na gruncie, a zwłaszcza kierunku odpływu znajdującej się na jego gruncie wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Zakazuje również odprowadzania wód oraz ścieków na grunty sąsiednie. Zgodnie z tym przepisem, na właścicielu gruntu ciąży obowiązek usunięcia przeszkód oraz zmian w odpływie wody, powstałych na jego gruncie wskutek przypadku lub działania osób trzecich, ze szkodą dla gruntów sąsiednich. Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta może, w drodze decyzji, nakazać właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegającym tym szkodom. Zagadnienie to reguluje również rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), które w § 29 zakazuje dokonywania zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej nieruchomości.

Zgodnie z § 4 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, akt prawa miejscowego nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach. Z tego powodu, w projekcie planu nie wprowadzono zapisu niedopuszczającego podnoszenia terenu działki powyżej poziomu terenu działek sąsiednich oraz zmiany spływu wód opadowych w stosunku do stanu istniejącego (naturalnego).

Ad.5 – linii zabudowy. Zgodnie z art. 15 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w projekcie planu określa się obowiązkowo parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy. Zgodnie z tym przepisem, jak również mając na względzie wymagania ładu przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie, w projekcie planu wyznaczono, wzdłuż drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1, nieprzekraczalne linie zabudowy. Nie są one wyznaczone w jednakowej odległości od tej drogi. Po stronie wschodniej drogi wszystkie działki, za wyjątkiem jednej działki zlokalizowanej u zbiegu ulic: KDL.1 i KDG.2, są zabudowane. Ich zabudowa, poza garażem na działce nr 137/2, odsunięta jest od linii rozgraniczającej drogę KDL.1 o 7 m i więcej. Ściany budynków wyznaczają zatem w naturalny sposób linię zabudowy. Inaczej przedstawia się sytuacja po zachodniej stronie drogi. Spośród działek położonych po zachodniej stronie drogi KDL.1, tylko dwie z nich, zlokalizowane na przeciwległych końcach drogi KDL.1, są zabudowane. Pozostała, przeważająca ich część to działki niezabudowane. Nie ma zatem przesłanek przestrzennych do ograniczania na nich linii zabudowy w podobny sposób jak po wschodniej stronie drogi. Wyznaczona dla nich w odległości 5 m od drogi linia zabudowy nieprzekraczalna, zapewnia wymagane przepisami odległości od drogi publicznej i od granicy działki. Pozwala również na takie zagospodarowanie działek budowlanych, aby od strony drogi publicznej, przed budynkiem mieszkalnym lub garażem pozostało wystarczająco miejsca do postoju samochodu.

Ad.6 – lokalizacji infrastruktury technicznej, chodnika lub ścieżki rowerowej po zachodniej stronie drogi KDL.1. Uwagę należy uznać za bezzasadną. Na etapie planu miejscowego nieuzasadnione jest określanie ścisłej lokalizacji chodnika oraz ścieżki rowerowej, a także infrastruktury technicznej. Będzie ona zależała od możliwości technicznych inwestycji, aktualnych potrzeb w zakresie infrastruktury i pojemności pasa drogowego. Projekt planu nie uniemożliwia lokalizacji w/w elementów po zachodniej stronie jezdni drogi KDL.1.

Ad.7,8,9 – systemu kanalizacji deszczowej. Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. W projekcie planu, zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji deszczowej. Zawarte są one m.in. w § 31 projektu uchwały, a ich szczegółowość dostosowana jest do zakresu przedmiotowego planu miejscowego. Uwzględniono przy tym dokumenty i opracowania sporządzane na potrzeby miasta, m.in. zaktualizowany „Program rozwoju kanalizacji deszczowej dla m. Rzeszowa” oraz „Koncepcję odprowadzenia wód opadowych terenów objętych Podstrefą Aktywności Gospodarczej Rzeszów-Dworzysko”.

Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. Docelowym rozwiązaniem w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, wynikającym z polityki miasta jest miejski system kanalizacji deszczowej. Podstawowym elementem projektowanego systemu, uwzględnionym w obydwu ww. dokumentach, jest główny kolektor zbiorczy, wskazany do realizacji w obniżeniu doliny nieckowatej przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym. Do niego odprowadzane będą wody opadowe ze zlewni, poprzez sieć kanałów drugorzędnych, projektowanych w drogach wewnętrznych i pozostałych ciągach drogowych. Do czasu realizacji kolektora oraz kompleksowej rozbudowy sieci deszczowej przewiduje się funkcjonowanie rowu odwadniającego, istniejącego w terenie KDD/I. Rów wymaga modernizacji, co uwzględni projekt planu określający

jego przekrój na 5 m, dostosowany do potrzeb zlewni, jednakowy w całym terenie KDD/I. Projekt planu, ze względu na wnioski mieszkańców, uwzględnił również wariant, w którym uregulowany rów odwadniający będzie docelowo pełnił rolę odbiornika wody deszczowej.

Projekt planu, w § 31 pkt 2d przewiduje odprowadzenie wód deszczowych na teren własnej działki lub poprzez indywidualną kanalizację do odbiornika, do czasu realizacji powyższych rozwiązań. Ustalenia te uzupełnia § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), który dopuszcza odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej. Projekt planu nie powtarza tych ustaleń, w szczególności w zakresie dołów chłonnych, gdyż zgodnie z § 4 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, dotyczących m.in. aktów prawa miejscowego, ustawa (akt prawa miejscowego) nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.

Realizacja infrastruktury zgodnie z zasadami określonymi w planie w połączeniu ze szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi poprawi istniejące warunki gruntowe oraz rozwiąże problem odprowadzenia wód opadowych.

Projekt planu poprzez swoje ustalenia, wprowadzone zakazy, nakazy i ograniczenia zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odnosi się do zastanych w obszarze planu uwarunkowań. Wprowadzenie sieci infrastruktury technicznej, budowa rowu otwartego lub jego skanalizowanie spowoduje obniżenie poziomu wód w terenie doliny co zapobiegnie występowaniu w tym obszarze lokalnym podtopieniom terenu.

Ad.10 – zabezpieczenia, wzdłuż istniejącego rowu odwadniającego, pasa terenu o szerokości 3 - 4 m dla potrzeb konserwacji i modernizacji rowu. Uwzględnienie uwagi nie jest uzasadnione. W projekcie planu, zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji deszczowej. Jednym z jej elementów jest rów odwadniający zlokalizowany w nieckowatym obniżeniu terenu, przecinającym obszar planu w kierunku wsch.-zach., wpływający do potoku Przyrwa. Zgodnie z projektem planu ma on zostać włączony do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej i pełnić rolę odbiornika wody deszczowej z terenów swojej zlewni, następnie transportować ją do potoku Przyrwa i rzeki Wisłok. Rów przebiega przez tereny oznaczone w projekcie planu symbolami: I.1, I.2, KDD/I, a także ZP/US/WS.1 i ZP/US./WS.2. W terenach: I.1 i I.2 przewiduje się skanalizowanie rowu, natomiast w terenie KDD/I może pozostać, po uprzedniej jego regulacji, otwarty. W terenach ZP/US/WS, jako rów otwarty będzie integralnym elementem zagospodarowania terenów rekreacji i wypoczynku.

Jako ważny element miejskiego systemu gospodarowania wodą deszczową wymaga konserwacji i remontów, aby mógł należycie spełniać swoją rolę. Niezbędny jest łatwy i bezkolizyjny dostęp do niego, również dla sprzętu mechanicznego, aby administrator ciekłu mógł realizować swoje zadania związane z jego utrzymaniem. W tym celu niezbędny jest pas terenu o szerokości minimalnej 3 m. W terenie KDD/I służyć temu będzie projektowana droga dojazdowa w terenach ZP/US/WS jako pas terenu wyłączony z nasadzeń drzew i krzewów.

Ad.11 – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej. Przeważającą formą zabudowy w granicach objętych planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca. Ze względu jednak na charakterystyczny łanowy układ działek, często wąskich i długich, w granicach planu pojawiają się również jej bliźniacze i szeregowe formy. Z uwagi na istniejące sąsiedztwo, projekt planu dopuszcza zatem i taką formę łączenia budynków. Nie ma ku temu ani przeciwwskazań w postaci istniejących przepisów jak i w uwarunkowaniach przestrzennych i przyrodniczych. Lokalizacja nowej zabudowy szeregowej nie jest przypadkowa. Dopuszczono ją tylko w tych terenach: MN czy MN/U, gdzie niezabudowane działki tworzą większe powierzchnie, co ma zapobiegać „wciskaniu się” tego rodzaju zabudowy pomiędzy działki już zagospodarowane. Ponadto minimalna powierzchnia działki, przyjęta dla tego typu zabudowy, tj. 0,03 ha, jest wyższa niż stosowana powszechnie w realizacji (0,02 – 0,025 ha).

Ad.12 – wprowadzenie zapisów dopuszczających podział nieruchomości na działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 0,05 ha na terenie objętym planem.

Przyjęcie jednakowej minimalnej powierzchni działki budowlanej w całym obszarze planu jest nieuzasadnione ekonomicznie i nieracjonalne przestrzennie. W projekcie planu dopuszczono bowiem różne funkcje i formy zabudowy. Istnieje zatem możliwość realizacji nie tylko zabudowy mieszkaniowej w różnej formie: wolno stojącej, bliźniaczej czy szeregowej, ale także usług. Każda z nich ma inne wymagania w zakresie minimalnej powierzchni działki, a spośród nich najbardziej terenochłonna jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca.

Przyjęcie jako minimalnej powierzchni działki 0,05 ha, uniemożliwiłoby w rezultacie realizację zabudowy bliźniaczej i szeregowej, czyniąc ją niekonkurencyjną ekonomicznie. Ograniczenie i ujednoczenie minimalnych przyjętych powierzchni działki nie ma uzasadnienia w obowiązujących przepisach, jak również uwarunkowaniach przyrodniczych. Obszar niezbędny do pełnienia funkcji przyrodniczych został wyłączony z zabudowy poprzez przeznaczenie go pod zieleni urządzoną. W granicach planu nie występują również zabytki objęte ochroną

konserwatorską. Analizowany teren położony jest w sąsiedztwie centrum miasta i blisko osiedla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a więc obszarów zabudowanych jeszcze intensywniej.

Ad.13 – wskaźników zagospodarowania terenów. Składające uwagę wnioskuje, aby dla całego obszaru objętego planem wprowadzić jednakowe wymagania w zakresie:

- wielkości maksymalnej powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – na 30%,
- minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej – 50%.

W projekcie planu proponowane wartości są wskazane jako dominujące. Stosowanie ich jednak dla wszystkich działek budowlanych nie jest uzasadnione. Ustalenia planu dają możliwość realizacji nie tylko zabudowy mieszkaniowej, ale i niezbędnych dla jej prawidłowego funkcjonowania usług nieuciążliwych. Ze względu na swoją specyfikę usługi mają inne potrzeby w zakresie zagospodarowania terenu niż zabudowa mieszkaniowa, zwłaszcza w zakresie powierzchni utwardzonych, na których lokalizuje się miejsca postojowe. Zmniejszenie wymagań zastosowano jednak wyłącznie dla usług zlokalizowanych wzdłuż terenu KDG.2 oraz terenie U/ZP, a więc na działkach na obrzeżach planu. Dla nich ustalono minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% i 15%. Udogodnienia tego nie wprowadzono dla usług, które mogłyby powstać m.in. wzdłuż drogi KDD, projektowanej w nieckowatym obniżeniu terenu, ze względu na jego specyfikę przyrodniczą i rolę w miejskim systemie przyrodniczym miasta. Dla nich obowiązujące będą takie same standardy jak dla zabudowy mieszkaniowej. Taką samą strategię przyjęto dla określania minimalnej powierzchni zabudowy. Budynek usługowy na działkach graniczących z terenem KDG.2 i w terenie U/ZP będą mogły zajmować do 50% powierzchni działki. Zabudowa usługowa będzie stanowić jednocześnie izolację od uciążliwości związanych z funkcjonowaniem projektowanej w terenie KDG.2 drogi, stanowiąc formę ekranów ochronnych, gdyż może być sytuowana bliżej tych dróg niż zabudowa mieszkaniowa. Projekt planu przewiduje również tolerancję 20% od ustalonych wskaźników, w przypadku działek już zagospodarowanych, które nie spełniają podstawowych wymagań w tym zakresie. Jest to ważne w przypadku rozbiórki starych i zniszczonych obiektów albo ich elementów, np.: garaży ganków, aby w ich miejsce wybudować nowe obiekty budowlane. Brak takiego zapisu mógłby uniemożliwić albo znacznie utrudniać prawidłowe funkcjonowanie zabudowy istniejącej.

Ad. 14. § 25 ust.2 pkt 4 – lokalizacji w terenie KDD/I podziemnych sieci infrastruktury technicznej nie związanych z drogą związanych z drogą. Wprowadzenie w § 25 ust. 2 pkt 4, ustalenia ograniczającego lokalizację, nie związanych z drogą, podziemnych sieci infrastruktury technicznej wynika z obowiązujących przepisów. Zgodnie z § 140 ust. 8 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.) nowa infrastruktura techniczna, nie związana z drogą, nie powinna być sytuowana pod jezdnią istniejącą i docelową.

Dla nieruchomości, z których korzystanie w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, w związku z uchwaleniem planu, ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji rozszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

14. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 9 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD/I,
- ustaleń prognozy w części dotyczącej „Struktury przyrodniczej obszaru, w tym różnorodności biologicznej” oraz części dotyczącej „Jakości środowiska jego zagrożeń i identyfikacji źródeł tych zagrożeń”.

Treść uwag:

składający uwagi:

1) wnoszą o wykreślenie z planu realizacji drogi KDD/I, ze względu na:

- niekorzystne warunki gruntowe,
- obniżenie się poziomu wód gruntowych w wyniku realizacji drogi i powstanie tzw. trwałego leja depresyjnego, stanowiąc zagrożenie dla istniejących budynków i ich mieszkańców,
- drgania,
- dewastację urbanistyczną osiedla w wyniku realizacji drogi,
- ochronę gatunkową traszki grzebieniastej,
- zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej poniżej 50%,
- brak alternatywnych rozwiązań, sprzeczność z Planem Rozwoju Transportu Publicznego Rzeszowa na lata 2010-2015 (str.23),

- tak zróżnicowaną szerokość – od 23 m do 40 m;
- 2) kwestionują zakres prognozy:
  - w części dotyczącej „Struktury przyrodniczej obszaru, w tym różnorodności biologicznej” – nie uwzględniono oceny wpływu na występującą tu faunę: traszka grzebieniasta, ryjówka aksamitna, ryjówka mała, rzęsorek rzeczek, gronostaj, pliszka, kopciuszek, drozdy,
  - oraz w części dotyczącej „Jakości środowiska jego zagrożeń i identyfikacji źródeł tych zagrożeń” – zbyt ogólna analiza warunków gruntowych, brak analizy technicznej przedprojektowej.

#### Uzasadnienie

Ad.1. Rezygnacja z projektowanej w terenie KDD/I drogi dojazdowej jest nieuzasadniona. Będzie ona istotnym elementem zagospodarowania przestrzennego w rozwijającym się osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Osiedle sukcesywnie rozrasta się. Powierzchnia zabudowy jak i liczba mieszkańców może zwiększyć się nawet dwukrotnie. Obecnie zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje niemal wyłącznie w oparciu o wąskie, prywatne dojazdy wewnętrzne, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących do dawnych pól uprawnych i łąk, z których wiele nie spełnia wymagań określonych w § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdyż mają szerokość ok. 3 m. Sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne, które ze względu na zbyt małą szerokość, (mniejszą niż 10 m w liniach rozgraniczających), nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz w myśl rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Ich zasięg jest ograniczony do niewielkiej liczby budynków. Organizacja ruchu oparta na istniejącym układzie drogowym jest niewystarczająca.

W celu poprawy i zapewnienia optymalnej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej wszystkich działek budowlanych, wyznaczono w projekcie planu przebiegi nowych dróg publicznych, tworzących miejski system ciągów komunikacyjnych w osiedlu, w tym m.in. drogę dojazdową, projektowaną w terenie KDD/I. Wraz z istniejącymi i projektowanymi, w terenach: KDG.1 i KDG.2, drogami serwisowymi będzie ona zbierać ruch z dróg i dojazdów wewnętrznych będących obecnie podstawową formą obsługi komunikacyjnej, ciągnących się na długości 400-700 m.

Lokalizacja drogi, ze względu na istniejącą zabudowę i zagospodarowanie nie ma alternatywy. Zaprojektowana została w miejscu, które zapewni jej ciągłość i płynność, oraz w którym przecina dojazdy wewnętrzne w połowie ich długości, umożliwiając tym samym lepszą obsługę komunikacyjną. Takie rozwiązanie, zmniejszy ryzyko powstawania konfliktów związanych z użytkowaniem ww. dojazdów, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp do działek dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, co przełoży się na bezpieczeństwo mieszkańców.

Lokalizacja drogi nie jest sprzeczna z Planem Rozwoju Transportu Publicznego Rzeszowa na lata 2010 – 2015 (str.23), wyprowadzającym ruch tranzytowy i międzydzielnicowy poza śródmieście oraz tereny mieszkaniowe i rekreacyjne. Droga, ze względu na swój wewnątrzosiedlowy charakter, co zostało potwierdzone przez nadanie ulicy klasy dojazdowej zapewniającej konieczną obsługę wewnętrzną osiedla, nie może pełnić funkcji tranzytowej. Drogi lokalne i dojazdowe uzupełniają sieć dróg służących okolicznym mieszkańcom. Jej obciążenie będzie podobne do tego na drodze serwisowej istniejącej wzdłuż ul. Krakowskiej. Na drogach klasy dojazdowej dopuszczony jest ruch pojazdów o ciężarze do 3,5 tony. Z tego powodu nie przewiduje się ponadnormatywnego wzrostu hałasu czy drgań.

Pod teren KDD/I zarezerwowano w planie pas terenu o szerokości podstawowej 15 m, poszerzony w rejonie skrzyżowań w szczególności pod ścieżka narożne tzw. „trójkąty widoczności”, gdyż teren KDD/I, ma pełnić również funkcję korytarza infrastruktury technicznej.

Projekt planu nie ustala minimalnej powierzchni biologicznie czynnej dla tego terenu. Przyjęte szerokość i przeznaczenie (rów, sieci podziemne) pozwalają jednak na utrzymanie dużych powierzchni biologicznie czynnych.

Przebieg projektowanej drogi w terenie KDD/I nie zakłóci funkcji doliny, określonej w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa”. Z uwagi na daleko posunięte zagospodarowanie doliny, zabudowę, zubożenie bioróżnorodności przez zastępowanie naturalnych siedlisk ogrodami przydomowymi, wprowadzanie ogrodzeń, jej rola w systemie przyrodniczym została znacznie osłabiona i w tej części ograniczona do zieleni przydomowej. Z tego powodu i ze względu na powstające kolejne budynki nie jest możliwe przywrócenie istniejącego niegdyś naturalnego ekosystemu. Dolina nadal jednak pełni bardzo ważną rolę w systemie przewietrzania tej części miasta, dlatego ten pozostały wąski fragment nie powinien zostać zabudowany. Droga nie ogranicza tej roli, gdyż nie stanowi bariery dla swobodnej penetracji wiatrów, co potwierdza „Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko”. W wykonanej ocenie przyrodniczej dla miasta Rzeszowa, wykorzystanej do opracowania prognozy, nie wskazano terenu doliny Przyrwy oraz jej dolin bocznych jako terenów podlegających ochronie z uwagi na wartości przyrodnicze zespołów roślinności i siedlisk znajdujących się w jej obszarze. W jej obszarze nie wyznaczono również obszarów Natura 2000. Z tego powodu w opracowywanym projekcie planu nie ma takich stref ochronnych (również w kontekście wymienianej przez państwa Nowakowskich fauny). Tworzenie takich stref



wykracza poza kompetencje planu miejscowego. Zgodnie z art. 60 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. Nr 92, poz. 880, z późn. zm.) Regionalny dyrektor ochrony środowiska może ustalić i likwidować, w drodze decyzji administracyjnej „strefy ochrony ostoi, miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt objętych ochroną gatunkową”.

Nadmienić należy dodatkowo, że ochrona przyrody nie musi odbywać się wyłącznie przez tworzenie obszarów chronionych. Istnieje możliwość przeniesienia objętych ochroną gatunkową osobników (np. traszki grzebieniastej, która jest gatunkiem wędrownym) w dogodniejsze niż to urbanizujące się miejsce. Zgodnie z art. 60 ust. 1 ustawy o ochronie przyrody, organy ochrony przyrody podejmują działania w celu ratowania zagrożonych wyginięciem gatunków roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową, polegające na przenoszeniu tych gatunków do innych miejsc, eliminowaniu przyczyn ich zagrożenia, podejmowaniu ochrony ex situ oraz tworzeniu warunków do ich rozmnażania. Prawdopodobność przyjętych ustaleń projektu planu, w tym zakresie, została potwierdzona w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. Oba te dokumenty uzyskały pozytywne opinie organów właściwych do spraw ochrony środowiska, w tym Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Rzeszowie.

Dolina charakteryzuje się rzeczywiście gorszymi warunkami gruntowymi niż jej zbocza. Nie uniemożliwiają one jednak, jak pokazują doświadczenia miasta w tym względzie (al. Wyzwolenia, ul. bł. Karoliny i wiele innych dróg w mieście) oraz istniejąca zabudowa doliny, w tym dom , realizacji w przyszłości drogi dojazdowej.

„Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko” opracowana w stopniu szczegółowości dostosowanym do obowiązujących przepisów i zakresu przedmiotowego planu miejscowego, nie wykazała, aby realizacja projektowanej drogi dojazdowej spowodowała zmiany stosunków wodnych czy parametrów geotechnicznych gruntów na tyle, aby miały one wpływ na stabilność konstrukcji budynków.

Ponadto zgodnie z art. 5 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Dlatego realizacja inwestycji poprzedzona zostanie znacznie dokładniejszymi badaniami (również geologicznymi), analizami lub ekspertyzami pozwalającymi na wybór najlepszych rozwiązań technicznych i technologicznych, uwzględniających każdorazowo lokalne uwarunkowania (rów odwadniająca, właściwości tiktropowe gruntów), w tym również trudne warunki gruntowe, a także mające na względzie ochronę interesu publicznego oraz osób trzecich (zapobiegające powstawaniu szkód na działkach sąsiednich, np. w formie leja depresyjnego, chociaż takie zjawisko związane jest z punktowym zczyrpywaniem wód podziemnych, a nie przedsięwzięciem liniowym jakim jest droga).

Dodatkowo, każda inwestycja zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko będzie wymagała przeprowadzenia procedury oddziaływania na środowisko, w trakcie której ocenione zostaną przyjęte szczegółowe rozwiązania i ich wpływ na środowisko

Droga nie przyczyni się do dewastacji urbanistycznej osiedla, jak podnoszą Państwo Nowakowscy. Istniejąca zabudowa nie tworzy żadnej kompozycji urbanistycznej. Powstawała organicznie wzdłuż istniejących dróg, w pierwszej kolejności gminnych, a później poprzez zabudowę kolejnych działek wzdłuż dawnych wąskich dróg dojazdowych do pól uprawnych i łąk, obecnie służących jako dojazdy do tych działek. Droga, projektowana jako droga dojazdowa, a więc o klasie zawężającej praktycznie jej użytkowników do mieszkańców okolicznych domów, ma szansę stać atrakcyjną przestrzenią publiczną osiedla, osią integrującą poszczególne skupiska zabudowy w zespole osiedlowy. Wraz z dopuszczonymi wzdłuż niej drobnymi usługami nieuciążliwymi i towarzyszącą jej zielenią, może stworzyć kręgosłup aktywności i miejsce społecznych interakcji sprzyjające integracji społeczności osiedlowej. Droga ułatwi połączenie osiedle z terenami zieleni wyznaczonymi we wschodniej stronie obszaru planu oraz przybliży do infrastruktury społecznej i usługowej zlokalizowanej na sąsiednim osiedlach w rejonie ulic: Raginisa i Obr. Poczty Gdańskiej (szkoła, przedszkole, kościół, usługi komercyjne).

Ad.2 - stopień szczegółowości prognozy. W prognozie oddziaływania na środowisko opracowanej do MPZP Nr 168/7/2008 – ocena różnorodności biologicznej, dotyczy głównie gatunków i siedlisk występującej tu roślinności. W wykonanej ocenie przyrodniczej dla miasta Rzeszowa, wykorzystanej przy opracowywaniu prognozy, nie wskazano terenu doliny Przyrwy oraz jej dolin bocznych jako terenów podlegających ochronie z uwagi na wartości przyrodnicze zespołów roślinności i siedlisk znajdujących się w jej obszarze. Dolina Przyrwy pełni przede wszystkim rolę w systemie klimatycznym miasta. Funkcja przyrodnicza została zdecydowanie ograniczona. Ekosystemy występujące w dolinie Przyrwy i jej dolin bocznych nie są ekosystemami podlegającymi ochronie, tworzą je gatunki pospolite, powszechnie występujące, nie zagrożone wyginięciem. Nie występują tu również siedliska zaliczone do siedlisk chronionych. Ekosystemy te na przestrzeni lat zostały w znacznym stopniu zmienione przez działalność człowieka.

Zarzut, dotyczący stopnia ogólności materiałów, które wykorzystano do opracowania prognozy, jest bezzasadny. Zgodnie z art. 52 ust. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku

i jego ocenie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, informacje zawarte w prognozie powinny być dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego obiektu. Na etapie opracowywania prognozy nie wykonuje się zatem badań i opracowań uzupełniających, korzysta się z istniejących, dostępnych materiałów.

Plan miejscowy nie jest projektem technicznym, ale opracowaniem o ograniczonym stopniu szczegółowości. Jego rola ograniczona jest do zarezerwowania terenu pod określony cel poprzez określenie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania. Plan uzupełnia w tym zakresie obowiązujące przepisy odrębne. Plan miejscowy nie decyduje o ostatecznych rozwiązaniach projektowych. Z tego powodu prognoza nie może powołać się na analizę przedprojektową „korytarza infrastruktury”. Analizy takie wykonywane są na późniejszym etapie, tj. na etapie realizacji inwestycji.

15. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 9 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem [ZP], wydzielonego liniami podziału wewnętrznego na terenie MN/U.11,
  - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem [MN], wydzielonego liniami podziału wewnętrznego na terenie MN/U.11,
- w granicach działek nr 372/2, 372/5, 372/6, 372/7, 372/8, 372/10 obr. 215.

Treść uwag:

pani Anna Krzeszowska i pan Jerzy Krzeszowski wnoszą o:

- przesunięcie terenu [ZP] zgodnie z decyzją Nr 1071/2011z dnia 21 listopada 2011 r.,
- zmianę przeznaczenia terenu [MN] na [MN/U], tj. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **nie uwzględnia się uwag.**

Uzasadnienie

Ad. terenu [ZP]. Działki położone są w obrębie doliny nieckowatej, przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym. Dnem doliny płynie rów odwadniający o różnym przekroju i różnym stopniu utrzymania. Dolina cechuje się niekorzystnymi warunkami klimatu lokalnego, co wynika głównie ze zwiększonej wilgotności powietrza i częstszego zalegania mgieł. Aby temu zjawisku zapobiegać, w obrębie większych dolin nieckowatych niewskazana jest lokalizacja obiektów przegradzających je. Zabudowa miałaby niekorzystny wpływ na stan środowiska całego otaczającego obszaru. Obecne ustalenia planu utrzymują w możliwym zakresie funkcję ciągu ekologicznego tych terenów. Dla zapewnienia jak najlepszych warunków życia ludzi i umożliwienia wpływu wilgotnego i chłodnego powietrza doliną oraz ograniczenia częstotliwości występowania mgieł w dolinie, wprowadzono w ustaleniach planu ograniczenia w zabudowie i wydzielono tereny [ZP] przeznaczone pod zielenią urządzoną. Prawidłowość przyjętych ustaleń projektu planu w tym zakresie została potwierdzona w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. Dokumenty te uzyskały pozytywne opinie organów właściwych do spraw ochrony środowiska.

Stosownie do przepisów art. 72 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) w planie miejscowym zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele i przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Ponadto zgodnie z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa” dolinę należy zagospodarować pod zielenią urządzoną, jako teren wchodzący w skład miejskiego systemu przyrodniczego (zał. Nr 34, 36).

Według art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

W związku z powyższym, wnioskowana przez państwa Krzeszowskich zmiana przeznaczenia terenu zieleni urządzonej [ZP] jest nieuzasadniona. W wersji projektu planu wyłożonej do wglądu publicznego w dniach od 17 marca do 14 kwietnia 2011 r., przeważająca część działek położona była zgodnie ze Studium

w terenie zieleni urządzonej, oznaczonej na rysunku wykładanego wtedy planu symbolem ZP.3. Zarządzeniem Nr V/155/2011 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 19 maja 2011 r., ograniczono obszar zieleni do niezbędnego minimum, wyznaczonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [ZP]. Teren ten, zagospodarowany w formie ogródków przydomowych będzie pełnił swoją rolę w lokalnym systemie przyrodniczo – klimatycznym, a jednocześnie będzie elementem działki budowlanej. Na pozostałym obszarze (z wyłączeniem części działek przeznaczonych pod teren KDD/I) możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto, zgodnie z art. 65 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uchwalony plan miejscowy w żadnym zakresie nie uniemożliwi realizacji praw nabytych pozwoleniem na budowę, również w przypadku niezgodności między treścią uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, a prawomocnym pozwoleniem na budowę. Potwierdza to wyrok WSA w Krakowie, sygn. akt: II SA/Kr1214/08 z dnia 4 maja 2009 r. Treść takiego pozwolenia na budowę nie ma charakteru wiążącego i przesądzającego o treści poszczególnych zapisów planu miejscowego. Organ uchwałodawczy gminy powinien uwzględniać treść decyzji wydawanych w zakresie kształtowania zabudowy terenu, dla którego sporządzany jest plan miejscowy, ale nie oznacza to związania treścią tych decyzji co do ustaleń planu.

Ad. terenu [MN]. Teren [MN] wydzielony został na terenie MN/U.11, zgodnie z Zarządzeniem Nr V/155/2011 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 19 maja 2011 r, w miejsce terenu zieleni urządzonej ZP.3, stanowiącego element lokalnego systemu przyrodniczego wskazanego w Studium. Z tego powodu ograniczono funkcję terenu [MN] do ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej. Dodatkowo taki sposób przeznaczenia terenu zgodny był z dotychczasowymi intencjami zainteresowanych inwestowaniem na tym terenie, w szczególności Zarówno decyzja Nr 1071/2011, na którą powołują się w swoim piśmie, udzielająca pozwolenia na budowę budynków mieszkalnych, zatwierdzająca projekt budowlany wykonany jak również wniosek w sprawie wydania decyzji o warunkach zabudowy dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych (nr sprawy AR.6730.52.31.2012.GR52), nie sygnalizowały potrzeby lokalizacji zabudowy usługowej na tym terenie.

Niezależnie jednak od tych ograniczeń, lokalizacja usług w terenie [MN] nie jest całkowicie niemożliwa. Zgodnie z art. 3 pkt. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r Prawa budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) za budynek mieszkalny jednorodzinny rozumie się również taki budynek, w którym wydzielono jeden lokal mieszkalny i jeden lokal użytkowy o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Z tego powodu zmiana przeznaczenia terenu [MN] na [MN/U] jest nieuzasadniona.

16. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 9 sierpnia 2013 r., przez

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD/I,
- rozwiązań w zakresie kanalizacji deszczowej,
- zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, określonych w § 31 pkt 2a, 4a, 4b, 5a oraz 6b,
- § 34 dotyczącego jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu,
- dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku,
- zasad lokalizacji zabudowy usługowej w terenach MN/U,
- kolejności realizacji inwestycji publicznych określonych w planie.

Treść uwag:

pani Ewa Guzy wnosi o:

- 1) likwidację drogi w terenie KDD/I i zmianę przeznaczenia terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodziną z zachowaniem ograniczeń w zabudowie związanych z korytarzem przewietrzania;
- 2) zaniechanie kanalizacji rowu odwadniającego, i pozostawienie go jako rowu otwartego, który należy uregulować na całej długości;
- 3) uzupełnienie zapisów planu o lokalizację sieci wskazanych w § 31 pkt 2a, 4a, 4b, 5a oraz 6b;
- 4) o rozszerzenie i uszczegółowienie zapisu § 34, dotyczącego zasad naliczania opłat adiacenckich, wyszczególnienie działek, które będą one dotyczyć (wraz z podaniem ustawy, na której się opiera powyższy zapis) oraz podanie do publicznej wiadomości w formie pisemnego zawiadomienia wszystkich mieszkańców, których dotyczyć będą ww. opłaty;

- 5) wprowadzenie zapisu ustalającego dopuszczalny poziom hałasu w środowisku objętym planem jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej;
- 6) dopuszczenie lokalizacji działalności usługowej tylko na działkach przylegających do drogi KDG.2 i drogi serwisowej biegnącej wzdłuż ulicy Krakowskiej, z uwzględnieniem stanu istniejącego;
- 7) sprecyzowanie szczegółowego rozwiązania dotyczącego odprowadzenia wód deszczowych przez indywidualne gospodarstwa, obowiązującego na terenie objętym projektem planu;
- 8) jednoznaczne określenie kolejności realizacji poszczególnych elementów inwestycji opisanych w projekcie planu.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwag nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie

Ad. 1. Rezygnacja z projektowanej w terenie KDD/I drogi dojazdowej jest nieuzasadniona. Droga będzie istotnym elementem zagospodarowania przestrzennego w rozwijającym się osiedlu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Osiedle sukcesywnie rozrasta się. Powierzchnia zabudowy jak i liczba mieszkańców może zwiększyć się nawet dwukrotnie. Obecnie zabudowa mieszkaniowa funkcjonuje niemal wyłącznie w oparciu o wąskie, prywatne dojazdy wewnętrzne, stanowiące pozostałość dróg gruntowych prowadzących do dawnych pól uprawnych i łąk, z których wiele nie spełnia wymagań określonych w § 14 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), gdyż mają szerokość ok. 3 m. Sporadycznie pojawiają się gminne ciągi komunikacyjne, które ze względu na zbyt małą szerokość, (mniejszą niż 10 m w liniach rozgraniczających) nie są drogami publicznymi w rozumieniu ustawy o drogach publicznych oraz w myśl rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 43, poz. 430, z późn. zm.). Ich zasięg jest ograniczony do niewielkiej liczby budynków. Organizacja ruchu oparta na istniejącym układzie drogowym jest niewystarczająca.

W celu poprawy i zapewnienia optymalnej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej wszystkich działek budowlanych, wyznaczono w projekcie planu przebiegi nowych dróg publicznych, tworzących miejski system ciągów komunikacyjnych w osiedlu, w tym m.in. drogę dojazdową, projektowaną w terenie KDD/I. Wraz z drogami serwisowymi, istniejącymi i projektowanymi w terenach: KDG.1 i KDG.2, będzie ona zbierać ruch z dróg i dojazdów wewnętrznych, stanowiących obecnie podstawową formą obsługi komunikacyjnej, ciągnących się na długości 400-700 m.

Lokalizacja drogi, ze względu na istniejącą zabudowę i zagospodarowanie nie ma alternatywy. Zaprojektowana została w miejscu, które zapewnia jej ciągłość i płynność, oraz w którym przecina dojazdy wewnętrzne w połowie ich długości, umożliwiając tym samym lepszą obsługę komunikacyjną. Takie rozwiązanie, zmniejszy ryzyko powstawania konfliktów związanych z jej użytkowaniem, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp do działek dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, co przełoży się na bezpieczeństwo mieszkańców.

Teren KDD/I wytyczono tak, aby możliwie jak najmniej ograniczał zagospodarowanie działek, przez które przebiega. W przeważającej większości, wobec braku własności gminnej, są to działki prywatne

Drogi lokalne i dojazdowe tworzą sieć dróg służących okolicznym mieszkańcom. Droga w terenie KDD/I, ze względu na swój wewnątrzosiedlowy charakter, co zostało potwierdzone przez nadanie ulicy klasy dojazdowej, zapewniającej konieczną obsługę wewnętrzną osiedla, nie może pełnić funkcji tranzytowej. Jej obciążenie ruchem będzie podobne do tego na drodze serwisowej istniejącej wzdłuż ul. Krakowskiej. W obrębie dróg klasy dojazdowej dopuszczalny jest ruch pojazdów do 3,5 tony. Z tego powodu, „Prognoza wpływu ustaleń planu na środowisko”, opracowana w stopniu szczegółowości dostosowanym do zakresu przedmiotowego ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wykazała aby realizacja projektowanej drogi osiedlowej w terenie KDD/I spowodowała zmiany stosunków wodnych czy parametrów geotechnicznych gruntów, na tyle aby miały one wpływ na stabilność konstrukcji budynków.

Dolina charakteryzuje się rzeczywiście gorszymi warunkami gruntowymi niż jej zbocza. Nie uniemożliwiają one jednak, jak pokazują doświadczenia miasta w tym względzie (al. Wyzwolenia, ul. bł. Karoliny i wiele innych dróg w mieście) oraz istniejąca zabudowa doliny, realizacji w przyszłości drogi dojazdowej.

Ponadto zgodnie z art. 5 pkt 9 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane (Dz.U. z 2010 r., Nr 243, poz. 1623, z późn. zm.) obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy, biorąc pod uwagę przewidywany okres użytkowania, projektować i budować w sposób określony w przepisach, w tym techniczno-budowlanych, oraz zgodnie z zasadami wiedzy technicznej, zapewniając poszanowanie, występujących w obszarze oddziaływania obiektu, uzasadnionych interesów osób trzecich. Dlatego realizacja inwestycji poprzedzona zostanie znacznie dokładniejszymi badaniami (również geologicznymi), analizami czy ekspertyzami pozwalających na wybór

najlepszych rozwiązań technicznych i technologicznych, uwzględniających każdorazowo lokalne uwarunkowania (uwzględnienie w terenie KDD/I lokalizacji rowu w określonych przez plan parametrach lub kolektora deszczowego), w tym również trudne warunki gruntowe, a także mające na względzie ochronę interesu publicznego oraz osób trzecich (zapobiegające powstawaniu szkód na działkach sąsiednich, np. w formie leja depresyjnego, chociaż takie zjawisko związane jest z punktowym zczyrywaniem wód podziemnych, a nie przedsięwzięciem liniowym jakim jest droga).

Dodatkowo, każda inwestycja zaliczana do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko będzie wymagała przeprowadzenia procedury oddziaływania na środowisko, w trakcie której ocenione zostaną przyjęte szczegółowe rozwiązania i ich wpływ na środowisko.

Ad.2 i 7 W projekcie planu zgodnie z wymaganiami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono zasady budowy i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej, w tym kanalizacji deszczowej. Zawarte są one m.in. w § 31 projektu uchwały, a ich szczegółowość dostosowana jest do zakresu przedmiotowego planu miejscowego. Uwzględniono przy tym dokumenty i opracowania sporządzane na potrzeby miasta m.in. zaktualizowany „Program rozwoju kanalizacji deszczowej dla m. Rzeszowa” oraz „Koncepcję odprowadzenia wód opadowych terenów objętych Podstrefą Aktywności Gospodarczej Rzeszów-Dworzysko”.

Większość obszaru objęta planem pozbawiona jest kanalizacji deszczowej. Docelowym rozwiązaniem w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych, wynikającym z polityki miasta jest miejski system kanalizacji deszczowej. Podstawowym elementem projektowanego systemu, uwzględnionym w obydwu ww. dokumentach, jest główny kolektor zbiorczy, wskazany do realizacji w obniżeniu doliny nieckowatej przecinającej obszar planu w kierunku równoleżnikowym. Do niego odprowadzane będą wody opadowe ze zlewni, poprzez sieć kanałów drugorzędnych, projektowanych w drogach wewnętrznych i pozostałych ciągach drogowych. Do czasu realizacji kolektora oraz kompleksowej rozbudowy sieci deszczowej przewiduje się funkcjonowanie, istniejącego w terenie KDD/I rowu odwadniającego. Rów wymaga modernizacji, co uwzględnia projekt planu określając jego przekrój na 5 m, dostosowany do potrzeb zlewni. Projekt planu, ze względu na wnioski mieszkańców, uwzględnił również wariant, w którym uregulowany rów odwadniający będzie docelowo pełnił rolę odbiornika wody deszczowej.

Projekt planu, w § 31 pkt 2d projektu uchwały przewiduje odprowadzenie wód deszczowych na teren własnej działki lub poprzez indywidualną kanalizację do odbiornika, do czasu realizacji powyższych rozwiązań. Ustalenia te uzupełnia § 28 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75, poz. 690, z późn. zm.), który dopuszcza odprowadzenie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do czasu wybudowania systemu kanalizacji deszczowej. Projekt planu nie powtarza tych ustaleń, w szczególności w zakresie dołów chłonnych, gdyż zgodnie z § 4 ust.1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. w sprawie „Zasad techniki prawodawczej”, akt prawa miejscowego nie może powtarzać przepisów zamieszczonych w innych ustawach.

Realizacja infrastruktury zgodnie z zasadami określonymi w planie w połączeniu ze szczegółowymi rozwiązaniami technicznymi poprawi istniejące warunki gruntowe oraz rozwiąże problem odprowadzenia wód opadowych.

Ad.3 – uzupełnienie zapisów planu o lokalizację sieci wskazanych w § 31 pkt 2a, 4a, 4b, 5a oraz 6b.

Projekt planu opracowywany jest w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). określa ona zakres przedmiotowy planu miejscowego. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 10 w planie określa się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, nie zaś szczegółowe rozwiązania, do których należy wskazanie konkretnej lokalizacji. Z tego powodu, projekt planu nie uwzględnia w rysunku tych elementów. Lokalizacja sieci zależy od aktualnych uwarunkowań, a przede wszystkim potrzeb w tym zakresie. Nieuzasadnione jest to tym bardziej dla sieci istniejących, a do tych należą wymienione w § 31 w pkt 2a (istniejące kanały sanitarne), 4a (istniejący gazociąg), 5a (istniejący ciepłociąg), występujące na obowiązujących mapach geodezyjnych, a w przypadku pkt 2a i 4a na mapie będącej tłem rysunku planu. Generowane przez nie strefy i ograniczenia określają odpowiednie do ich rodzaju przepisy odrębne. Na rysunku planu wskazuje się strefy tylko w przypadkach tych sieci istniejących, które znacznie utrudniają bądź ograniczają zagospodarowanie sąsiadujących z nimi terenów, np. starsze gazociągi wysokoprężne, czy napowietrzne sieci elektroenergetyczne 110kV.

Na etapie opracowania planu, na potrzeby tego planu, przygotowuje się plansze z projektowaną infrastrukturą techniczną. Jest ona niezbędna do określenia ww. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

Ad. 4 – uszczegółowienia § 34 dotyczącego jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzane są w oparciu o ustawę o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, która określa zakres przedmiotowy planu miejscowego. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie ustala się opłat adiacenckich, gdyż są one związane

z wybudowanymi, a nie projektowanymi, urządzeniami infrastruktury technicznej, niezależnie od tego czy na danym terenie obowiązuje plan, zgodnie z ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. Nr 115 z 1997 r., poz. 741, z późn. zm.).

W związku z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz 36 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie miejscowym określa się natomiast obowiązkowo opłatę określoną w stosunku procentowym do wzrostu wartości nieruchomości. Opłata ta jest dochodem własnym gminy i pobierana jest w przypadku jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmiany wartość nieruchomości wzrosła, a właściciel zbywa tę nieruchomość. Z tego, na etapie opracowywania projektu planu nie jest możliwe wskazanie podmiotów, których przepis będzie dotyczyć.

Ad.5 - poziomu hałasu w środowisku. Plan miejscowy sporządza się w oparciu o ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.). Spośród wielu wymagań, które należy uwzględnić przy sporządzaniu planu miejscowego jest m.in. ochrona środowiska, w szczególności przed hałasem. Wartości dopuszczalne poziomów hałasu w środowisku określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. Nr 120, poz. 826, z późn. zm.). Są one zróżnicowane w zależności od przeznaczenia terenu. W art. 113 ust. 2 ustawa - Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150, z późn. zm.) wymienia tereny dla których ustalono dopuszczalne poziomy hałasu określone wskaźnikami hałasu. Ww. rozporządzenie Ministra Środowiska wprowadza dodatkowe kategorie w obrębie zabudowy mieszkaniowej, dzieląc ją na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wielorodzinnej lub zagrodowej. W planie miejscowym ustalenie dopuszczalnego poziomu hałasu dla terenów o określonym przeznaczeniu, wydzielonych liniami rozgraniczającymi, następuje poprzez przypisanie im odpowiednich rodzajów terenów, wymienionych w art. 113 ust.2 ustawy - prawo ochrony środowiska, odpowiednie do przyjętego w planie przeznaczenia terenu. Katalog terenów wymienionych w prawie ochrony środowiska jest ograniczony i nie wymienia wszystkich możliwych przeznaczeń terenów np. wyłącznie pod zabudowę usługową. Z tego powodu nieuzasadnione jest przyjmowanie, dla całego obszaru objętego planem, jednej wartości dopuszczalnego poziomów hałasu w środowisku.

Mając powyższe na uwadze, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, dla terenów w których możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN oraz MN/U, przyjęto różne dopuszczalne wartości hałasu:

- dla przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak określony w rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- dla przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług (występujących w obszarze planu i projektowanych wzdłuż ogólnodostępnych w osiedlu dróg publicznych), oznaczonych na rysunku planu symbolem MN/U, ustalono dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak określony w rozporządzeniu dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

Ad.6 – lokalizacji zabudowy usługowej. Dominującą funkcją w obszarze objętym planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z pojedynczymi punktami usługowym, w szczególności w postaci zakładów naprawczych, czy handlu samochodami lub meblami. Projekt planu kontynuuje zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako funkcję wiodącą. Ilość budynków i mieszkańców może zwiększyć się nawet dwukrotnie. Celem planu jest stworzenie zatem warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu powstającego osiedla zabudowy mieszkaniowej, na poziomie codziennego życia. Prawidłowo zaprojektowane osiedle, cechuje się wyposażeniem we wszystkie niezbędne elementy zapewniające mu endogeniczność, tj. samowystarczalność. Endogeniczność zapewnia minimalizację ruchów, a tym samym zwiększa bezpieczeństwo, przyczynia się do identyfikacji społecznej z miejscem. W projekcie planu wyznacza się więc niezbędny układ dróg, terenów zielonych oraz wskazuje w którym miejscu możliwa jest realizacja usług. Usługi są niezbędnym elementem organizacji osiedla, zapewniającym godziwe warunki w środowisku zamieszkania. Program usługowy określa standard w środowisku zamieszkania, a powinien on być możliwie najwyższy (J.M. Chmielewski Teoria Urbanistyki w projektowaniu i planowaniu miast, oficyna Wydawnicza Politechniki Warszawskiej, Warszawa 2010). Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz przeznaczenie terenu, wprowadzone nakazy i zakazy w efekcie ograniczają dopuszczone usługi do tych zaspokajających potrzeby społeczne w stopniu podstawowym. Są to zwłaszcza usługi handlu detalicznego, gastronomi, biurowe, związane z ochroną zdrowia (apteki, gabinety lekarskie, mini żłobki), mini przedszkola, rzemieślnicze (szewc, fryzjer, kosmetyczka) o nieuciążliwym charakterze. Ich realizacja obwarowana jest również koniecznością wprowadzenia elementów ochronnych w postaci zieleni izolacyjnej, wzdłuż granicy z działkami zabudowy mieszkaniowej.

Każda z ww. działalności w skali przedmiotowego terenu to możliwość znalezienia miejsca pracy oraz założenia własnej działalności – „biznesu rodzinnego”, a tym samym poprawy własnego stanu materialnego.

W projekcie planu wyznaczono tylko trzy tereny przeznaczone docelowo pod usługi. Wszystkie zlokalizowane wzdłuż terenów: KDG.1 i KDG.2 (czyli nie kwestionowanych przez składające uwagę). W pozostałych przypadkach realizacja usług nie jest obowiązkowa, a jedynie możliwa. Projekt planu dopuszcza je ponadto wyłącznie na terenach

wydzielonych liniami podziału wewnętrznego, oznaczonych na rysunku planu symbolem [MN/U] (jest ich dwa i wynikają z wniosku właściciela terenu) oraz na działkach budowlanych posiadających bezpośredni dostęp oraz przylegających frontem do dróg publicznych, tj. KDG.1 (ul. Krakowska), KDG.2, KDL.1, KDL.2 lub KDD/I. Taka lokalizacja usług jest prawidłowa. Powinny być one bowiem lokalizowane w bezpośredniej bliskości miejsca zamieszkania, łatwo dostępne pieszo i samochodem (J.M. Chmielewski, jw.). Zgodne jest to również z teorią ośrodków centralnych Waltera Christallera, która głosi, że położenie dobra jakim są usługi, podyktowane jest ich dostępnością.

Drogi: KDG.1 i KDL.2, a przede wszystkim teren KDD/I, są elementami struktury przestrzennej, które będą tworzyć ze skupiska zabudowy osiedle. Droga KDD wraz z ewentualnymi usługami, ze względu na swoją klasę, o ograniczonym dostępie dla ruchu, będzie tworzyć kręgosłup lokalnej aktywności, dając szansę do zaistnienia szerszych interakcji społecznych w osiedlu, stanie się miejscem publicznym, miejscem spotkań lokalnej społeczności.

Ponadto niezależnie od ustaleń planu, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r., Nr 243 poz. 1623, z późn. zm.) art. 3 pkt 2a, nie więcej niż 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego może być wykorzystywane pod funkcję usługową.

Ad.8 – kolejności realizacji inwestycji publicznych określonych w planie. Określenie kolejności realizacji ustaleń planu wykracza poza zakres przedmiotowy planu miejscowego, który określony jest w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

17. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 168/7/2008 przy ul. Krakowskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 12 sierpnia 2013 r. nadanym na pocztę w dniu 9 sierpnia 2013 r., przez Citibroker's sp. z o.o., 35-010 Rzeszów, al. Ciepłińskiego 3, współwłaściciela działki nr 301 w obr. 215.

Uwagi dotyczą: terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U.15.

Treść uwag:

Citibroker's sp. z o.o. kwestionuje ustalone dla terenu MN/U.15 zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, w zakresie:

- 1) maksymalnej wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej i wnioskuje o jej zmianę z 30% do 40%;
- 2) geometrii dachu i wnioskuje o:
  - a) zmianę przyjętego zakresu nachylenia dachu z 30 – 40% na 30– 45%,
  - b) o wykreślenie w § 14 ust.2 pkt 10 lit.b tego fragmentu ustaleń, który ogranicza część budynku możliwą do przykrycia dachem płaskim do formy tarasu;
- 3) zasad podziału na działki budowlane ustalone dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej i wnioskuje o:
  - a) zmianę minimalnej powierzchni działki z 0,03 ha do 0,02 ha,
  - b) zmiany minimalnej szerokości frontu działki z 8 m na 6 m;
- 4) obniżenia minimalnego wskaźnika miejsc postojowych na działkę budowlaną z 2 do 1,4 lub 1,6 miejsca.

Uzasadnienie

Ad. 1 i 3. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie szeregowej została wprowadzona do projektu planu jako forma uzupełniająca zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, dominującą w granicach obszaru planu. W projekcie planu, kierując się wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których stanowią art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) określono dla niej parametry zagospodarowania (powierzchnia zabudowy, powierzchnia działek czy szerokość frontów działek) dostosowane do istniejącego zagospodarowania działek budowlanych, charakteryzującego się, w przeważającej części, dużą powierzchnią działki i niewielkim (mniejszym niż 30%) udziałem na niej zabudowy. Pozostawienie odpowiedniej powierzchni wyłączanej z zabudowy i nie utwardzonej, umożliwiającej infiltrację wód opadowych na teren działki ma dodatkowo duże znaczenie w kontekście braku systemu kanalizacji deszczowej w granicach terenu MN/U.15.

Należy nadmienić również, że przyjęte dla zabudowy szeregowej parametry, tj. powierzchnia działki czy szerokość frontu są dostosowane do jej specyfiki, a więc są mniejsze niż te przyjęte dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej.

Ad. 2. W projekcie planu, kierując się wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których stanowią art. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) określono m.in. geometrię dachu dla zabudowy mieszkaniowej. Wzięto przy tym pod uwagę zabudowę mieszkaniową jednorodziną istniejącą w obszarze planu, w szczególności tę powstającą w ostatnich latach i jej charakterystyczne elementy takie jak kształt i spadki dachu. Przyjęte w projekcie planu ustalenia pozwalają na harmonijne wpisanie się nowych budynków w zastany krajobraz przestrzenny, dlatego ich zmiana jest nieuzasadniona.

Ad.4. W projekcie planu ustalono wskaźnik miejsc postojowych na nie mniej niż 2 miejsca postojowe na działkę budowlaną. Wynika on z analizy wciąż rosnącego wskaźnika motoryzacji w Rzeszowie. Zgodnie z danymi zebranymi dla potrzeb opracowywanej na zlecenie Gminy Miasto Rzeszów „Polityki Parkingowej Miasta Rzeszowa i kierunków jej realizacji do roku 2025” przewiduje się, że w 2015 r. na jedno mieszkanie przypadać będzie 1,7 samochodu, a w 2020 r. na jedno mieszkanie przypadać będzie 2,2 samochody. Już w chwili obecnej standardem staje się posiadanie co najmniej dwóch samochodów osobowych na jedną rodzinę. Konieczne jest zatem zapewnienie na działce odpowiedniej liczby miejsc dla samochodów, służących nie tylko potrzebom rodziny, ale również osobom „trzecim”. Parametry ulicy Ropczyckiej (drogi KDW.5), z której odbywać się będzie obsługa komunikacyjna działki nr 301, są niewystarczające do lokalizowania w jej liniach dodatkowo miejsc postojowych.

Mając powyższe na uwadze jak również fakt, że zgodnie z art. 3 pkt. 2a ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2010 r. Nr 243 poz. 1623 z późn. zm.) za budynek mieszkalny jednorodzinny rozumie się również taki budynek, w którym wydzielono dwa lokale mieszkalne, obniżenie przyjętego wskaźnika, zgodnie z propozycją Citibroker's sp. z o.o. jest nieuzasadnione i byłoby wręcz szkodliwe dla funkcjonowania osiedla zabudowy mieszkaniowej.

BIURO ROZWOJU  
 MIASTA RZESZOWA  
 35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9  
 tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR

*Anna Ralska*  
 mgr arch. Anna Ralska

*Agnieszka Witalec*  
 mgr Agnieszka Witalec  
 RADCA PRAWNY  
 Rz. 616

Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

*Marek Ostrobiński*  
 ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA