

Zarządzenie Nr *VII/549* 2016  
Prezydenta Miasta Rzeszowa  
z dnia *12. lutego* 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) oraz art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.)

**Prezydent Miasta Rzeszowa**  
zarządza, co następuje:

§ 1

Uwagę do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie, dotyczącą ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 1MW/U, 2MW/U i KDD, którą wnieśli  
zam. , pismem w dniu 30 grudnia 2015 r.:  
**nie uwzględnia się.**

§ 2

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

§ 3

Nieuwzględnioną w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie uwagę przedkłada się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

*Agata*  
URZĘDNIK ROZWOJU  
MIASTA RZESZOWA  
33-400 Rzeszów, ul. Słowackiego 16  
tel. 17 745 40 00, 17 745 40 12

dyREKTOR  
*Agata*  
zastępczyni

PREZYDENT  
MIASTA RZESZOWA

*Tadeusz Ferenc*

*Agneszka*  
AGNIESZKA WITALEC  
RADCA PRAWNY  
Rz. 16

Załącznik do Zarządzenia Nr *VII.1548/2016*  
 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia *12 lutego* 2016 r.  
 w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu  
 Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie

Rozstrzygnięcie dotyczy uwagi, wniesionej do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr *VII.1548/2016* z dnia 12 lutego 2016 r.

Nie uwzględnia się uwagi, którą wniosły następujące osoby do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie:

- 1) \_\_\_\_\_ na piśmie w dniu 30 grudnia 2015 r.

Nieuwzględnioną w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie uwagę, przedkłada się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

#### Uzasadnienie prawne sposobu rozpatrzenia uwagi

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. z 2015 r., poz. 199, 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, m.in. w szczególności: wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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 – Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.).

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,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

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

#### Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie, na piśmie w dniu 30 grudnia 2015 r., przez

, dotyczą terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U i 2MW/U, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD, przeznaczonego pod drogę publiczną dojazdową.

Wnoszący uwagi kwestionują zasadność lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wysokiej w granicach planu, skutkujące – ich zdaniem – naruszeniem istniejącego ładu urbanistycznego oraz pogorszeniem warunków życia mieszkańców istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### Sposób rozpatrzenia uwagi:

- **nie uwzględnia się.**

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza plan zgodnie ze studium, stosownie zaś do art. 20 ust. 1 tej ustawy rada miasta

uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Studium jest więc dokumentem wiążącym dla ustaleń planu miejscowego. Zgodnie ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, teren objęty przedmiotowym planem przeznaczony jest pod osiedle zabudowy mieszkaniowej, w skład którego wchodzi, m.in.: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej oraz wydzielone w terenach: 1MW/U, 2MW/U i MN/U, tereny zieleni urządzonej.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie, służy uporządkowaniu istniejącego zagospodarowania w zakresie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (m.in. usprawnienie zasad obsługi komunikacyjnej) oraz ustaleniu zasad zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej na obszarze niezainwestowanym w północnej części terenu objętego planem, a stanowiącego ponad 50% łącznej powierzchni tego terenu. Opracowując plan wzięto pod uwagę ustalenia zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa o Nr 34/2/2011 w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie, istniejące zagospodarowanie terenów, wydane decyzje o warunkach zabudowy, powiązania z terenami sąsiednimi m.in. istniejącym układem komunikacyjnym, ukształtowaniem terenu oraz stanem funkcjonowania środowiska przyrodniczego. Należy nadmienić, że zmiana Studium Nr 34/2/2011, która została uchwalona w 2012 r., dotyczyła ustalenia nowego sposobu zagospodarowania północnej części terenu planu, zlokalizowanego od strony ul. Plenerowej i nowego sposobu zabudowy terenu planu, w związku z nowymi potrzebami mieszkalnymi występującymi na przedmiotowym terenie. Teren w rejonie ul. Szewskiej (w granicach opracowania zmiany Studium większych niż przedmiotowy plan) w ciągu ostatnich 15 lat uległ gwałtownym przeobrażeniom. Do końca lat 90-tych XX w. były to tereny rolne, tereny łąk i sadów oraz zabudowy jednorodzinnej o cechach zabudowy zagrodowej dawnej wsi Staroniwa, zlokalizowanej przy dolinie potoku Mikośka. Zgodnie z obowiązującym wówczas studium obszar przeznaczony był pod zabudowę mieszkalną jednorodziną z dopuszczeniem usług wraz z planowanym układem komunikacyjnym włącznie z drogą o funkcji zbiorczej. Wraz z rosnącymi potrzebami mieszkalnymi nastąpiła na początku XXI w. lokalizacja, na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, budynków wielorodzinnych. Powstał również obsługujący je nowy układ komunikacyjny w postaci ul. Plenerowej i prostopadłej do niej ul. Strzelniczej. Nowe osiedla wielorodzinne, nisko i średniowysokie, jak Wzgórza Staroniwskie, Osiedle Strzyżowskie (część) zlokalizowano wzdłuż osi komunikacyjnej, składającej się z ulic: Strzelniczej, Plenerowej oraz Krajobrazowej.

Sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie musi wiązać się z wzajemnymi uciążliwościami. Poprzez ustalone wskaźniki zagospodarowania, w tym zabudowy terenu, zapewniono w planie bezkolizyjne zagospodarowanie terenów mieszkaniowych. Zaprojektowana zabudowa wielorodzinna charakterem nawiązuje do istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Zaplanowana jest w ten sposób, iż w bezpośrednim sąsiedztwie jej wysokość będzie mniejsza niż w przypadku lokalizacji w sąsiedztwie istniejących obecnie bloków wielorodzinnych. Zgodnie z ustaleniami planu wysokość planowanych budynków wielorodzinnych wahać się będzie od 6,0 m do 20,0 m. Według rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kwalifikują się one jako zabudowa niska i średniowysoka. Bezpodstawne jest więc twierdzenie składających uwagę, iż będzie to zabudowa „wysoka”. Zagospodarowanie terenów związane z obsługą komunikacyjną i infrastrukturą budynków wielorodzinnych odbywać się będzie od strony północnej i zachodniej, bez bezpośredniego kontaktu z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Odnośnie zarzutu składających uwagę dotycząca m.in. niszczenia środowiska naturalnego, wprowadzania zanieczyszczeń, itp. należy podkreślić, że w oparciu o publikowane coroczne raporty Wojewódzkiego Inspektoratu Ochrony Środowiska w Rzeszowie, dotyczące stanu powietrza, można ustalić, iż na terenie miasta Rzeszowa wszystkie wielkości stężeń średniorocznych badanych

zanieczyszczeń, a więc dwutlenku siarki, dwutlenku azotu, tlenku azotu, tlenku węgla, ozonu, benzenu, utrzymują się poniżej dopuszczalnych norm.

Na terenie objętym projektem planu nie występują przekroczenia dopuszczalnych norm zanieczyszczeń powietrza. Jakość powietrza należy określić jako dobrą, tym bardziej, że w otoczeniu brakuje przedsięwzięć mających wpływ na stan atmosfery.

Planowany sposób zagospodarowania, w tym dopuszczenie zabudowy wielorodzinnej nie będzie w żadnym razie wpływać niekorzystnie na stan powietrza atmosferycznego. Do ogrzewania budynków dopuszczono wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych, tj. takich, które nie będą powodować zwiększonej emisji zanieczyszczeń do powietrza. Wprowadzony nakaz zachowania w każdym z wydzielonych terenów określonych powierzchni biologicznie czynnych, wydzielonych powierzchni zieleni izolacyjnej, lokalizacji powierzchni wspólnej zagospodarowanej zielenią, stanowi dodatkowy niezwykle istotny element zagospodarowania. Zieleń bowiem stanowi czynnik, który pochłania zanieczyszczenia występujące w powietrzu, a „zasila” go w tlen. Realizacja zabudowy wielorodzinnej nie spowoduje znacznych zmian w ukształtowaniu i morfologii terenu. Należy wspomnieć, że ustalenia zawarte w projekcie planu miejscowego zostały poddane analizie pod kątem prawdopodobnych oddziaływań na środowisko, które mogłyby być spowodowane realizacją wyznaczonych i dopuszczonych kierunków zagospodarowania. Prognozę tę wyłożono do publicznego wglądu i nie zgłoszono do niej uwag.

Art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r., poz. 1515, z późn. zm.) stanowi, że do zadań własnych gminy należy zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty, między innymi w zakresie zapewnienia ładów przestrzennego. Ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie dotyczące terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW/U, 2MW/U i KDD, uwzględniają z jednej strony konieczność zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców Rzeszowa, z drugiej zaś wymagania prawne w zakresie zapewnienia tym mieszkańcom odpowiedniego ładów przestrzennego na terenie gminy.

Ponadto na terenie objętym projektem planu brakuje działek będących własnością i

*Argument*

URZĘDNIK ROZWOJU  
MIASTA RZESZOWA  
ul. Szewskiej 9  
40-001 Rzeszów, tel. 740-49 02

DYREKTOR  
*Stanisław*  
mgr inż. arch. inż. architekt

Dokonano anonimizacji dokumentu, ze względu na prywatność osób fizycznych lub tajemnicę przedsiębiorcy w zakresie danych personalnych oraz danych miejsca zamieszkania/siedziby, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. 2001 nr 112, poz. 1198)

Wydział Organizacyjno-Administracyjny  
Urzędu Miasta Rzeszowa