

Uchwała Nr XLII/873/2021
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 26 stycznia 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11) po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 55,09 ha, położony na osiedlu Przybyszówka, w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny, ul. Potokowej i ul. Słoneczny Stok, w granicach oznaczonych na rysunku planu.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne.

§ 3. 1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) U – tereny zabudowy usługowej, o łącznej powierzchni 9,03 ha;
- 2) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej, o łącznej powierzchni 7,36 ha;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o łącznej powierzchni 7,43 ha;
- 4) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni 7,60 ha;
- 5) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej, o powierzchni około 8,43 ha;
- 6) KDZ – tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, o łącznej powierzchni około 2,68 ha;
- 7) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej, o łącznej powierzchni około 3,74 ha;
- 8) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, o łącznej powierzchni około 1,78 ha;
- 9) KDW – tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni około 0,45 ha;
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej - publicznie dostępne parki samorządowe, o łącznej powierzchni około 5,71 ha;
- 11) ZN/KX – tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych w zieleni naturalnej, o łącznej powierzchni około 0,74 ha;
- 12) W – teren infrastruktury technicznej wodociągowej, o powierzchni 0,11 ha;
- 13) K – teren infrastruktury technicznej kanalizacji, o powierzchni 0,02 ha;

- 14) E – teren infrastruktury technicznej elektroenergetycznej, o powierzchni 0,01 ha.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć element kompozycji urbanistyczno-architektonicznej w postaci części budynku wyróżniającej się formą architektoniczną, w szczególności: kolorem, fakturą lub ukształtowaniem elewacji;
- 2) dominancie architektonicznej – należy przez to rozumieć główny, wysuwający się na pierwszy plan, formalnie najważniejszy element architektoniczny zabudowy, wyróżniający się wysokością lub formą;
- 3) drogach: *KDZ*, *KDL.1*, *KDL.2* – należy przez to rozumieć drogi publiczne, wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/9/2009 – część I, uchwalonym uchwałą nr IX/166/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 marca 2019 r., które graniczą z terenami objętymi planem, tj. odpowiednio:
 - a) *KDZ* – droga publiczna klasy zbiorczej (przedłużenie ul. Wołyńskiej),
 - b) *KDL.1*, *KDL.2* – drogi publiczne klasy lokalnej (*KDL.1* - przedłużenie ul. Wołyńskiej i *KDL.2* - przedłużenie ul. Potokowej);
- 4) drodze: *KD.1* – należy przez to rozumieć drogę publiczną klasy dojazdowej, wyznaczoną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Nr 140/11/2006–I Staroniwa Północ, uchwalonym uchwałą nr XI/234/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 maja 2011 r., która graniczy z terenem objętym planem;
- 5) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi świadczone ludności przez administrację publiczną:
 - a) bezpośrednio, w ramach sektora publicznego,
 - b) pośrednio, poprzez finansowanie podmiotów prywatnych zapewniających daną usługę;
- 6) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do kategorii usług publicznych, o których mowa w pkt. 5;
- 7) usługach o charakterze lokalnym – należy przez to rozumieć usługi przeznaczone dla zaspokojenia podstawowych potrzeb mieszkańców otaczających terenów mieszkaniowych, w szczególności usługi: zdrowia, oświaty i wychowania, administracyjne, biurowe, handlu, gastronomii, rzemiosła, drobnej wytwórczości;
- 8) usługach o charakterze ponadlokalnym – należy przez to rozumieć usługi wykraczające poza zakres usług wymienionych w pkt. 7, o oddziaływaniu w skali międzyosiedlowej i ogólnomiejskiej, w szczególności: sportu, rekreacji, oświaty, nauki, kultury;
- 9) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych;
- 10) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą, w ramach głównego przeznaczenia terenu różne zasady zagospodarowania;
- 11) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię, ograniczającą zabudowę na działce, wg następujących zasad:
 - a) w linii należy usytuować zewnętrzne lico ściany zewnętrznej budynku,
 - b) dopuszcza się przekroczenie linii nadziemną częścią budynku w tym: ścianą, słupem, schodami, rampą, pochylnią, galerią, tarasem, balkonem, gzymsem, zadaszeniem nad wejściem - do 1,5 m;
 - c) dopuszcza się przekroczenie linii nadwieszoną częścią budynku (kondygnacje powyżej parteru) – do 2,0 m;
- 12) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą zabudowę na działce, której nie można przekroczyć żadną nadziemną częścią budynku, w tym: ścianą, słupem, schodami, rampą, pochylnią, galerią, tarasem, balkonem, gzymsem, zadaszeniem nad wejściem;
- 13) zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej – należy przez to rozumieć pas zieleni, złożony z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, stanowiący przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną;

- 14) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- 15) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
- 16) wskaźniku miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć minimalną liczbę miejsc parkingowych określoną indywidualnie dla każdego terenu dla poszczególnych rodzajów usług, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, w tym miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

2. Przywołane w planie nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, przy czym nie dotyczy to obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej wskazanej w planie, w tym związanych z tą zabudową: garaży, parkingów lub zespołów parkingów;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie ścieżek rowerowych i ciągów pieszych na wszystkich terenach dróg, zieleni urządzonej oraz terenach usługowych;
- 3) nakazuje się zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający zastosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie związane z użytkowaniem dróg, na obszary zabudowy mieszkaniowej.

§ 6. 1. Ustanawia się strefy ochrony konserwatorskiej stanowisk archeologicznych: Nr 1 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/74), Nr 2 w Rzeszowie – Przybyszówce (AZP 103-76/75), Nr 3 w Rzeszowie – Przybyszówce (AZP 103-76/76) oraz Nr 4 w Rzeszowie – Przybyszówce (AZP 103-76/77) wpisanych do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Rzeszowa, o zasięgu oznaczonym na rysunku planu granicami stref ochrony konserwatorskiej zasobów archeologicznych.

2. Na terenach położonych w granicach stref, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 7. Należy uwzględnić położenie terenów objętych planem na obszarze i terenie górniczym „Kielanówka-Rzeszów-1”, ustanowionych decyzją Ministra Środowiska z dnia 19 kwietnia 2019 r., znak DGK-IV.4771.16.2019.KA, na których obowiązują zasady zagospodarowania ustalone w przepisach szczegółowych uchwały.

§ 8. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym od zlikwidowanego odwiertu gazowego R-11, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 4) oznaczone na rysunku planu przebiegi sieci infrastruktury technicznej wraz z granicami obszarów oddziaływania obiektów (stref) mają charakter informacyjny i mogą ulec zmianie, w tym w przypadku ich likwidacji, zmiany trasy lub parametrów;
- 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągi komunikacyjnych, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania, na pozostałych terenach, wzdłuż granic działek;
- 6) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej:

- a) budowa wodociągu głównego o średnicy nie mniejszej niż 200 mm,
- b) rozbudowa sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż 90 mm, dla celów przeciwpożarowych wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 125 mm,
- c) dopuszcza się budowę pompowni wody czystej wraz ze zbiornikiem, zasilaną z pompowni wody czystej zlokalizowanej przy ul. Dynowskiej, którą należy zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W.1;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej:
 - a) budowa kanałów sanitarnych grawitacyjnych o średnicach nie mniejszych niż 200 mm i kanałów tłocznych o średnicach nie mniejszych niż 63 mm,
 - b) dopuszcza się budowę przepompowni ścieków komunalnych, którą należy zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem K.1;
- 8) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) budowa kanałów deszczowych o średnicach nie mniejszych niż 300 mm,
 - b) lokalizacja zbiornika retencyjnego – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [ws], wydzielonym liniami podziału wewnętrznego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.3,
 - c) budowa kolektora deszczowego o średnicy nie mniejszej niż 600 mm, odprowadzającego wody deszczowe lub roztopowe ze zbiornika retencyjnego (na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [ws], wydzielonym liniami podziału wewnętrznego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.3) do kolektora deszczowego zlokalizowanego w rejonie ul. Wyspiańskiego poza obszarem objętym planem,
 - d) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych;
- 9) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 63 mm;
- 10) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – budowa sieci rozdzielczej o średnicy nie mniejszej niż 20 mm;
- 11) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie niskiego napięcia;
- 12) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 13) inwestycji, o których mowa w pkt 12, nie dotyczą ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;
- 14) ustalone w przepisach szczegółowych zasady podziału nieruchomości na działki budowlane nie dotyczą wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacje transformatorowe SN/nN.
- 2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z miejskiej sieci wodociągowej, w tym:
 - a) z magistrali wodociągowej w ul. Wołyńskiej, po jej przebudowie do pompowni wody czystej zlokalizowanej przy ul. Dynowskiej i wybudowaniu wodociągu o średnicy nie mniejszej niż 200 mm do pompowni wody czystej oznaczonej na rysunku planu symbolem W.1,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U.4, MN.1, MN.2, MN.3, dopuszcza się z wodociągu biegnącego od ulicy Słoneczny Stok z uwzględnieniem technicznych możliwości wodociągu;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 125 mm;
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w tym:
 - a) do kanału sanitarnego grawitacyjnego usytuowanego w rejonie ul. Wołyńskiej poza obszarem objętym planem,
 - b) do kanałów sanitarnych grawitacyjnych usytuowanych po południowej stronie obszaru objętego planem,
 - c) do kanału sanitarnego grawitacyjnego usytuowanego w rejonie ul. Potokowej poza obszarem objętym planem,
 - d) do kanału sanitarnego grawitacyjnego zlokalizowanego w rejonie ul. Dynowskiej i Wołyńskiej;
 - 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) ustala się odbiorniki wód opadowych i roztopowych – potok Mikośka, potok Przyrwa wraz z dopływami, istniejący lub projektowany kolektor deszczowy w rejonie ul. Wyspiańskiego, kanały deszczowe zlokalizowane w rejonie ul. Dynowskiej i Wołyńskiej;
- b) z terenów komunikacji, dróg, zatok manewrowych, parkingów – poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- c) z terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenów zabudowy usługowej – nakazuje się poprzez indywidualne zbiorniki retencyjne lub poprzez zbiornik retencyjny zlokalizowany na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [ws], wydzielonym liniami podziału wewnętrznego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.3, do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- d) z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – na działki własne z wykorzystaniem: retencji w miejscu (małe zbiorniki retencyjne) lub do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w tym do potoku Mikośka,
- e) z terenów zieleni (parki, zieleń naturalna) – powierzchniowo po terenie;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym z sieci usytuowanej w południowej części obszaru objętego planem;
- 7) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, usytuowanej poza obszarem objętym planem w rejonie ul. Dynowskiej lub ul. Błogosławionej Karoliny, poprzez budowę sieci ciepłowniczej rozdzielczej,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, gazu ziemnego, energii elektrycznej,
 - c) dopuszcza się urządzenia grzewcze na paliwa stałe dopuszczone do eksploatacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz aktami prawa miejscowego;
- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie niskiego napięcia.

§ 9. Gospodarowanie odpadami komunalnymi:

- 1) na zasadach przyjętych w mieście;
- 2) gospodarowanie odpadami związanymi z prowadzoną działalnością usługową w sposób nie zagrażający środowisku i usuwanie ich zgodnie z przepisami obowiązującymi w tym zakresie.

§ 10. Do czasu realizacji ustaleń planu tereny objęte planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości jego zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 11. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.1 przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie usług publicznych o charakterze ponadlokalnym, w szczególności: sportu, rekreacji, nauki, kultury;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie:
 - a) usług publicznych o charakterze lokalnym, w szczególności: administracji, kultury, oświaty,
 - b) usług komercyjnych, w szczególności: handlowych, gastronomicznych, biurowych, turystycznych;
 - 3) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania oraz usług obsługi motoryzacji.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.1:
- 1) usługi publiczne, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit. a dopuszcza się:

- a) jako zintegrowane z zabudową usługową o charakterze ponadlokalnym, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej tej zabudowy,
 - b) na wydzielonej działce - wyłącznie w południowo - wschodniej części terenu - o powierzchni i parametrach działki zgodnie z ust. 3 pkt 2, 3 i 4;
 - 2) usługi komercyjne, o których mowa w ust.1 pkt 2 lit. b dopuszcza się wyłącznie jako zintegrowane z zabudową usługową o charakterze ponadlokalnym, na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni użytkowej tej zabudowy;
 - 3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 70 % powierzchni działki budowlanej;
 - 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 4;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
 - 7) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 25 m, z zastrzeż. lit. b,
 - b) na terenie wydzielonym liniami podziału wewnętrznego i oznaczonym symbolem [ud] – nie mniejsza niż 18 m i nie większa 25 m, z dopuszczeniem jej zwiększenia do 35 m w strefie lokalizacji dominanty architektonicznej, o której mowa w pkt 8;
 - 8) w strefie wskazanej na rysunku planu symbolem należy lokalizować dominantę architektoniczną;
 - 9) od strony drogi KDZ oraz placu, o którym mowa w pkt 12 lit. b należy sytuować wejścia główne do budynków w zabudowie usługowej, o której mowa w ust.1 pkt 1;
 - 10) gabaryty obiektów – kształtując gabaryty i formę obiektów, a także zagospodarowanie terenu należy uwzględnić istniejącą ekspozycję zamku rzeszowskiego, poprzez realizację ogólnodostępnego tarasu czy platformy widokowej od strony wschodniej;
 - 11) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połąci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi, dachy zielone lub przekrycia o przekrojach krzywoliniowych, np. łukowych lub parabolicznych;
 - 12) na terenie należy lokalizować przestrzenie publiczne, w szczególności w formie ogólnodostępnych placów, skwerów:
 - a) nakazuje się lokalizację co najmniej po jednej przestrzeni publicznej na działkę budowlaną,
 - b) w strefie wskazanej na rysunku planu nakazuje się lokalizację przestrzeni publicznej w formie ogólnodostępnego placu, przy czym:
 - powierzchnia placu – nie mniejsza niż 1500 m²,
 - urządzenie i lokalizacja placu z uwzględnieniem wejść głównych do budynków w zabudowie usługowej, o której mowa w ust.1 pkt. 1,
 - utwardzenie – co najmniej 50% powierzchni placu,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 15% powierzchni placu,
 - c) na terenie dopuszcza się obiekty małej architektury;
 - 13) na terenie U.1 wyznacza się liniami podziału wewnętrznego teren oznaczony na rysunku planu symbolem [zp/kdw] przeznaczony pod zieleń urządzoną z dopuszczeniem drogi wewnętrznej:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50% powierzchni wydzielonego terenu,
 - b) na terenie dopuszcza się lokalizację drogi wewnętrznej lub ciągu pieszego.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie U. 1:
- 1) dopuszcza się podział terenu na dwie działki budowlane;
 - 2) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust.1 pkt 1 – nie mniejsza niż 2,0 ha, z zastrzeżeniem lit b,
 - b) dla zabudowy usługowej, o której mowa w ust.2 pkt 1, lit. b – nie większa niż 1,0 ha;
 - 3) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 80 m;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi KDL.3 – 90° z tolerancją ± 5°.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U. 1:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ lub z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL.3,
 - b) dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;

- 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym dostępne z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL.3, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) dopuszcza się lokalizację części miejsc parkingowych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.1 lub ZP.2 – z uwzględnieniem ustaleń określonych dla tych terenów;
- 4) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla sportu, rekreacji, nauki, kultury, administracji – $1/50 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej,
 - b) dla turystyki, handlu, gastronomii – $1/40 \text{ m}^2$ powierzchni użytkowej,
 - c) dla funkcji usługowych innych niż wymienione w lit. a-b – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej.

§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.2 przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie usług komercyjnych, w szczególności: handlowych, gastronomicznych, biurowych, turystycznych;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie usług publicznych o charakterze lokalnym w szczególności: administracji, kultury, oświaty;
 - 3) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania oraz usług obsługi motoryzacji;
 - 4) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.2:
- 1) na terenie U2. wyznacza się liniami podziału wewnętrznego tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) [u.1], [u.2] oraz [u/mw] – przeznaczone pod zabudowę usługową, przy czym udział usług publicznych mniejszy niż 50% powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na poszczególnych terenach, z zastrzeż. lit. e,
 - b) [kx.1] – przeznaczony pod ciąg pieszy w formie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, na trasie turystycznej Via Regia - Szlak św. Jakuba, z dopuszczeniem lokalizacji: zieleni urządzonej oraz obiektów małej architektury, a także kondygnacji podziemnych w całości zagłębionych poniżej poziomu przylegającego do nich terenu pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu [kx.1] zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - c) [kx.2] – przeznaczony pod ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej:
 - szerokość ciągu nie mniejsza niż 3 m,
 - zieleń urządzona, realizowana w szczególności w formie szpaleru drzew,
 - dopuszcza się lokalizację kondygnacji podziemnych w całości zagłębionych poniżej poziomu przylegającego do nich terenu pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu [kx.2] zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie,
 - d) [zpi] – przeznaczony pod zieleń urządzonej o funkcji izolacyjnej:
 - nie mniej niż 50% powierzchni terenu [zpi] zagospodarowane zielenią urządzonej na terenie,
 - dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych,
 - e) [u/mw] – dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami w parterze;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 85% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 3;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej, z zastrzeżeniem lit.b,
 - b) na terenie [u/mw] w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o której mowa w ust.1 pkt 4 oraz w ust.2 pkt 1 lit. e:
 - nie mniejsza niż 25%,
 - dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej w powiązaniu z terenem [zpi];
 - 6) wysokość zabudowy na terenie:
 - a) nie mniejsza niż 15 m i nie większa niż 20 m, przy czym:

- b) na terenie [u-mw], dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, dopuszcza się jej zwiększenie do wysokości nie większej niż 25 m;
- 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
- 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi, dachy zielone lub przekrycia o przekrojach krzywoliniowych, np. łukowych lub parabolicznych;
- 9) w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolami - akcenty architektoniczne;
- 10) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy;
- 11) na terenie [u.1]:
 - a) od strony skrzyżowania dróg KDZ.1 z KDZ należy sytuować jedno z wejść głównych do budynków w zabudowie usługowej,
 - b) w strefie wskazanej na rysunku planu nakazuje się lokalizację przestrzeni publicznej w formie ogólnodostępnego placu, przy czym:
 - powierzchnia placu nie mniejsza niż 1000 m²,
 - co najmniej 50% powierzchni placu utwardzona,
 - udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 15% powierzchni placu,
 - dopuszcza się obiekty małej architektury,
 - c) wejścia główne, o którym mowa w ust. 2 pkt 11 lit. a oraz przestrzeń publiczną, o której mowa w ust. 2 pkt 11 lit. b, należy powiązać ze sobą ciągiem pieszym, w szczególności w formie przejścia lub pasażu.
- 3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U.2:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 ha, przy czym do bilansowania powierzchni działek dopuszcza się wliczanie powierzchni terenów oznaczonych symbolami: [kx.1], [kx.2] lub [zpi];
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 25 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4 – 45-90° z tolerancją $\pm 5^\circ$;
 - 4) zasady podziału określone w pkt 1-3 nie dotyczą wydzielania terenów oznaczonych symbolami: [kx.1] oraz [kx.2].
- 4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.2:
 - 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ lub KDD.1, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek z:
 - a) publicznej drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG.1, poprzez dodatkową jezdnię,
 - b) do czasu realizacji dróg publicznych KDZ lub KDD.1 dopuszcza się tymczasową dostępność komunikacyjną do ul. Słoneczny Stok, po terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [kx.1];
 - 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 3) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie;
 - b) dla zabudowy usługowej – jak w §12 ust. 4 pkt 4 lit. a-c.

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.3 przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie usług komercyjnych, w szczególności: handlowych, gastronomicznych, medycznych, obsługi biznesu;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie usług publicznych o charakterze lokalnym w szczególności: administracji, kultury, oświaty;
 - 3) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania oraz usług obsługi motoryzacji.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.3:

- 1) udział usług publicznych – mniejszy niż 50% ogólnej powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na terenie;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 3;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy – nie mniejsza niż 15 m i nie większa niż 20 m;
 - 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
 - 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi, dachy zielone lub przekrycia o przekrojach krzywoliniowych, np. łukowych lub parabolicznych;
 - 9) w miejscach wskazanych na rysunku planu symbolami – akcenty architektoniczne;
 - 10) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy;
 - 11) na terenie należy lokalizować przestrzeń publiczną, w szczególności w formie ogólnodostępnego placu, skweru:
 - a) co najmniej 50% powierzchni placu – utwardzona,
 - b) co najmniej 15% powierzchni placu – udział powierzchni biologicznie czynnej,
 - c) dopuszcza się obiekty małej architektury.
3. Teren U.3 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.3:
- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.1*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną terenu z publicznej drogi głównej, oznaczonej symbolem *KDG.1*, poprzez dodatkową jezdnię lub z publicznej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem *KDZ.1*;
 - 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 3) wskaźnik miejsc parkingowych – jak w §12 ust. 4 pkt 4 lit. a-c.

§ 15. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.4 przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie usług komercyjnych, w szczególności: zdrowia, handlowych, gastronomicznych, biurowych;
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie usług publicznych o charakterze lokalnym w szczególności: administracji, kultury, oświaty, opieki nad dziećmi;
 - 3) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania na dużych powierzchniach oraz usług obsługi motoryzacji.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.4:
- 1) udział usług publicznych – mniejszy niż 50% ogólnej powierzchni użytkowej budynków zlokalizowanych na terenie;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 0,6;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m;
 - 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
 - 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
 - 9) w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem – akcent architektoniczny;
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie, o którym mowa w ust. 1:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,15 ha;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 20 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4, – 45°-90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.4:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL.2 lub z ogólnodostępnej drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem KDW.3, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek z:
 - a) publicznej drogi głównej, oznaczonej symbolem KDG.1, poprzez dodatkową jezdnię,
 - b) dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, niewyznaczone na rysunku planu;
- 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
- 3) wskaźnik miejsc parkingowych – jak w §12 ust. 4 pkt 4 lit. a-c.

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U.5 przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) nakazuje się lokalizowanie usług publicznych o charakterze lokalnym, w szczególności: oświaty, opieki nad dziećmi, kultury;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, w szczególności: handlowych, gastronomicznych;
- 3) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania na dużych powierzchniach oraz usług obsługi motoryzacji.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U.5:

- 1) usługi komercyjne, o których mowa w ust.1 pkt 2 dopuszcza się wyłącznie jako zintegrowane z zabudową usługową o charakterze lokalnym, na powierzchni nie większej niż 20% powierzchni użytkowej tej zabudowy;
- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,3 i nie większa niż 1,2;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy nie większa niż 16 m;
- 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
- 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
- 9) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy;

3. Teren U.5 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U.5:

- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL.4 lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.4, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek z publicznej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ.2;
- 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
- 3) wskaźnik miejsc parkingowych – jak w §12 ust. 4 pkt 4 lit. a-c.

§ 17. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U.1 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, przy czym:

- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi komercyjne, w szczególności: handlu, gastronomii, zdrowia, biurowe, rzemiosła (fryzjer, szewc, serwis naprawczy agd, kosmetyka itp.),
 - b) usługi publiczne, w szczególności: kultury oświaty, opieki nad dziećmi, administracji;
- 2) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania oraz usług obsługi motoryzacji.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW-U.1:

- 1) usługi:
 - a) dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w ramach działki budowlanej;

- 2) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,2;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m, przy czym należy wprowadzić gradację wysokości zabudowy, zgodnie z nachyleniem terenu – obniżanie wysokości zabudowy w kierunku spadku terenu;
 - 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
 - 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połąci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
 - 9) w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem – akcent architektoniczny;
 - 10) na działce budowlanej nakazuje się lokalizację co najmniej jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej, wspólnej dla mieszkańców jednego lub kilku budynków mieszkalnych, zagospodarowanej pod zieleń urządzonej, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i dorosłych;
 - 11) przestrzeń sąsiedzką, o których mowa w pkt 10 należy powiązać ze sobą ciągami pieszymi lub pieszymi – rowerowymi oraz z ciągami pieszymi lub pieszymi – rowerowymi zlokalizowanymi wzdłuż dróg publicznych;
 - 12) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką, w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych, geometrii dachów oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie MW-U.1:
- 1) powierzchnia działki budowlanej - nie mniejsza niż 1,0 ha;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 50 m;
 - 3) każda działka budowlana powinna przylegać frontem do drogi publicznej;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4 – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW-U.1:
- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL.3 lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.3, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek z publicznej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ.2;
 - 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 3) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
- § 18. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW-U.2 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, przy czym:
- 1) dopuszcza się:
 - a) usługi komercyjne, w szczególności: handlu, gastronomii, zdrowia, biurowe, rzemiosła (fryzjer, szewc, serwis naprawczy agd, kosmetyka itp.),
 - b) usługi publiczne, w szczególności: kultury oświaty, opieki nad dziećmi, administracji;
 - 2) zakazuje się lokalizacji handlu hurtowego, usług wymagających otwartego składowania lub magazynowania oraz usług obsługi motoryzacji.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW-U.2:
- 1) usługi:
 - a) dopuszcza się w parterach budynków mieszkalnych,
 - b) nakazuje się lokalizację usług na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w ramach działki budowlanej;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,2;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;

- 6) wysokość zabudowy nie większa niż 20 m, przy czym należy wprowadzić gradację wysokości zabudowy, zgodnie z nachyleniem terenu – obniżanie wysokości zabudowy w kierunku spadku terenu;
 - 7) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 12 m;
 - 8) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
 - 9) w miejscu wskazanym na rysunku planu symbolem – akcent architektoniczny;
 - 10) na działce budowlanej nakazuje się lokalizację co najmniej jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej, wspólnej dla mieszkańców jednego lub kilku budynków mieszkalnych, zagospodarowanej pod zieleń urządzonej, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i dorosłych;
 - 11) przestrzenie sąsiedzkie, o których mowa w pkt 10 należy powiązać ze sobą ciągami pieszymi lub pieszo – rowerowymi oraz z ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi zlokalizowanymi wzdłuż dróg publicznych;
 - 12) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych, geometrii dachów oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie MW-U.2:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 1,0 ha;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 50 m;
 - 3) każda działka budowlana powinna przylegać frontem do drogi publicznej;
 - 4) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4 – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW-U.2:
- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL.4 lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.4, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek:
 - a) z publicznej drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ.2, poprzez dodatkową jezdnię;
 - b) poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 3) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 19. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MW.1 i MW.2 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów: MW.1 i MW.2:

- 1) w parterach budynków mieszkalnych zlokalizowanych od strony drogi publicznej *KDL.1*, dopuszcza się usługi o charakterze lokalnym w szczególności: handlu, gastronomii, biurowe, rzemiosła (fryzjer, szewc, serwis naprawczy agd, kosmetyka itp.), kultury, oświaty;
- 2) na terenach wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego i oznaczonych na rysunku planu symbolem [zpi], nakazuje się lokalizowanie zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej, w których:
 - nie mniej niż 50% powierzchni terenu [zpi] należy zagospodarować zielenią urządzonej,
 - dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych oraz miejsc postojowych;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne i obowiązujące - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej, przy czym dopuszcza się bilansowanie powierzchni biologicznie czynnej w powiązaniu z terenem [zpi];
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowej:
 - na terenie MW. 1 – nie mniejsza niż 12 m,
 - na terenie MW. 2 – nie mniejsza niż 8 m,
 - b) ilość kondygnacji nadziemnych:

- na terenie MW. 1 – nie większa niż 4 kondygnacje nadziemne,
 - na terenie MW. 2 – nie większa niż 3 kondygnacje nadziemne;
- 9) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
 - 10) na działce budowlanej nakazuje się lokalizację co najmniej jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej, wspólnej dla mieszkańców jednego lub kilku budynków mieszkalnych, zagospodarowanej pod zieleń urządzoną, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i dorosłych;
 - 11) przestrzenie sąsiedzkie, o których mowa w pkt 10 należy powiązać ze sobą ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi oraz z ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi zlokalizowanymi wzdłuż dróg publicznych;
 - 12) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych, geometrii dachów oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- 1) na terenie MW. 1:
 - a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,50 ha,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 50 m;
 - 2) na terenie MW. 2:
 - a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,20 ha,
 - b) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4 – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: MW.1 i MW.2:
- 1) dostępność komunikacyjna terenu MW.1 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDL.1* bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem *KDW.2*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 2) dostępność komunikacyjna terenu MW.2 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem *KDL.2* bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem *KDW.2*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 3) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 4) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej.

§ 20. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW.3 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW.3:

- 1) w parterach budynków mieszkalnych zlokalizowanych od strony drogi publicznej *KDL.2*, dopuszcza się usługi o charakterze lokalnym w szczególności: handlu, gastronomii, biurowe, rzemiosła (fryzjer, szewc, serwis naprawczy agd, kosmetyka itp.), kultury, oświaty;
- 2) teren wyznaczony liniami podziału wewnętrznego i oznaczony symbolem [ks/kdw], przeznacza się pod parking oraz drogę wewnętrzną;
- 3) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,5 i nie większa niż 1,0;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m;
- 8) gabaryty obiektów – szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 8 m;

- 9) geometria dachów – stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12° , ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone;
 - 10) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej charakteryzowały się jednorodną stylistyką w szczególności pod względem materiałów wykończeniowych, geometrii dachów oraz kompozycji elewacji, tworząc spójny zespół zabudowy.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenie MW. 3:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,20 ha;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 15 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4, – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW.3:
- 1) dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.2 lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.6, bezpośrednio lub pośrednio poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW.1, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
 - 2) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu podziemnym;
 - 3) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,6 stanowiska/1 mieszkanie,
 - b) dla zabudowy usługowej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 50 m² powierzchni użytkowej.
- § 21. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: MN.1, MN.2 oraz MN.3 przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN.1, MN.2 oraz MN.3:
- 1) tereny wyznaczone liniami podziału wewnętrznego i oznaczone symbolami [kdw], należy zagospodarować pod drogi wewnętrzne;
 - 2) linie zabudowy nieprzekraczalne – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,5,
 - b) dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,0;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30 % powierzchni działki budowlanej;
 - 6) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków o funkcji mieszkalnej – nie większa niż 11 m,
 - b) dla budynków o funkcji gospodarczej lub garażowej – nie większa niż 6 m;
 - 7) gabaryty obiektów:
 - a) budynki o funkcji mieszkalnej – nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) budynki o funkcji gospodarczej lub garażowej – nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna;
 - 8) geometria dachów:
 - a) dwuspadowe lub wielospadowe dachy, o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia głównych połaci nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 45° , lub
 - b) stropodachy, o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12° , ograniczone ścianami attykowymi lub dachy zielone.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach: MN.1, MN.2 oraz MN.3:
- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,05 ha,
 - b) dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 0,02 ha;
 - 2) szerokość frontu działki:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej oraz bliźniaczej – nie mniejsza niż 16 m,
 - b) dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 6,0 m;
 - 3) kąt położenia granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust. 4 – 90° z tolerancją $\pm 5^\circ$.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów: MN.1, MN.2 oraz MN.3:

- 1) dostępność komunikacyjna terenu MN.1 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.1* i *KDL.2*, z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem *KDW.1* oraz [kdw], przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 2) dostępność komunikacyjna terenu MN.2 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.1* i *KDL.4*, z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem *KDD.6* oraz z drogi wewnętrznej, oznaczonej symbolem *KDW.1*, przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 3) dostępność komunikacyjna terenu MN.3 z drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem *KDL.4*, z dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczonych symbolami *KD.1*, *KDD.5* i *KDD.6* oraz z dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami [kdw], przy czym dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 4) miejsca do parkowania – na poziomie terenu lub w garażu;
- 5) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 stanowiska/1 budynek mieszkalny.

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZP.1, ZP.2, ZP.3 przeznacza się pod zielenią urządzone – publicznie dostępne parki samorządowe.

2. Zasady zagospodarowania terenów ZP.1, ZP.2, ZP.3:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla ZP.1 i ZP.2 – nie mniejsza niż 50 % powierzchni każdego terenu,
 - b) dla ZP.3 – nie mniejsza niż 70 % powierzchni terenu;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) ciągów pieszych, dróg (ścieżek) rowerowych,
 - b) placów, w tym placów zabaw dla dzieci,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) zbiorników i cieków wodnych,
 - e) urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych,
 - f) terenowych urządzeń i obiektów sportowych i rekreacyjnych, w szczególności boisk, placów do gier zespołowych lub mini golfa, kortów tenisowych – na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem ZP.3,
 - g) parkingów - na terenach ZP.1 i ZP.2 – parkingi ogólnodostępne, w tym służące obsłudze terenów U.1 i ZP.3;
 - 3) na terenie ZP.3 wyznacza się liniami podziału wewnętrznego teren oznaczony na rysunku planu symbolem [ws], pod lokalizację zbiornika retencyjnego wód opadowych:
 - a) zbiornik dopuszcza się jako nadziemny lub podziemny,
 - b) powierzchnia zbiornika zgodna z potrzebami technologicznymi,
 - c) teren zbiornika naziemnego należy zagospodarować z użyciem rozwiązań konstrukcyjnych zapewniających realizację zbliżoną do natury, przypominającą naturalny akwen wodny, w sposób zapewniający stały zalew wody, o wygładzonych skarpach brzegowych,
 - d) teren poza zbiornikiem zagospodarować zgodnie z ustaleniami jak dla terenu ZP.3;
 - 4) na terenie ZP.2, w odległości do 2 m od granicy planu zakazuje się:
 - a) sytuowania obiektów zagospodarowania, w tym obiektów małej architektury, za wyjątkiem ogrodzeń,
 - b) podwyższania poziomu terenu,
 - c) nasadzeń drzew;
 - 5) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów ZP.1, ZP.2, ZP.3:
- 1) dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych *KDL.3*, *KDD.3* oraz *KDZ.2*, graniczących odpowiednio z terenem;
 - 2) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – naziemne miejsca do parkowania, zlokalizowane:
 - a) dla terenu ZP.1 i ZP.2 – w ramach terenu,

- b) dla terenu ZP.3 – na terenach ZP.1 lub ZP.2, w liniach rozgraniczających drogi publicznej klasy lokalnej, oznaczonej symbolem KDL. 3 lub klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.3;
- 3) wskaźnik miejsc parkingowych – nie mniejsza niż 1 miejsca na każde 2000 m² powierzchni terenów ZP.1, ZP.2, ZP.3.

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami ZN/KX.1 i ZN/KX.2 przeznacza się pod publicznie dostępne ciągi piesze w zieleni naturalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenów ZN/KX.1 i ZN/KX.2:

- 1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 70% powierzchni każdego terenu;
 - 2) szerokość ciągu pieszego – nie mniejsza niż 2,5 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów małej architektury,
 - b) dróg (ścieżek) rowerowych,
 - c) placów, w tym placów zabaw dla dzieci,
 - d) urządzeń rekreacyjnych i wypoczynkowych;
 - 4) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających warunki dla poruszania się osobom niepełnosprawnym, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dostępność komunikacyjna z terenów dróg publicznych KDL.1, KDL.2 oraz KDD.1, graniczących odpowiednio z terenem.

§ 24. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.1, przeznacza się pod drogę publiczną klasy głównej.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDG.1:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) dodatkowe jezdnie wraz z placami do zawracania, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów graniczących z drogą – lokalizowane wg potrzeb;
- 3) chodniki obustronne;
- 4) ścieżka rowerowa dwukierunkowa;
- 5) zakazuje się lokalizowania stanowisk postojowych;
- 6) przystanki komunikacji miejskiej sytuowane w zatokach;
- 7) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą - zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1.

§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDZ.1, KDZ.2 i KDZ.3, przeznacza się pod drogi publiczne klasy zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDZ.1, KDZ.2 i KDZ.3:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) chodniki obustronne;
- 3) ścieżka rowerowa dwukierunkowa;
- 4) zakazuje się lokalizowania stanowisk postojowych;
- 5) przystanki komunikacji miejskiej sytuowane w zatokach;
- 6) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą - zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1.

§ 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4 i KDL.5 przeznacza się pod drogi publiczne klasy lokalnej.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4 i KDL.5:

- 1) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 7 m;
- 2) chodniki obustronne;
- 3) dla terenu KDL.3 – ścieżka rowerowa dwukierunkowa - po południowej stronie jezdni;
- 4) dla terenu KDL.4 – ścieżka rowerowa dwukierunkowa - po północnej stronie jezdni;
- 5) dla terenów KDL.1, KDL.2, KDL.5 – dopuszcza się lokalizowanie ścieżki rowerowej;
- 6) przystanki komunikacji miejskiej sytuowane w zatokach;

- 7) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą - zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1.

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5 i KDD.6 przeznacza się pod drogi publiczne klasy dojazdowej.

2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość jezdni nie mniejsza niż 6 m;
 - 2) chodniki obustronne;
 - 3) dla terenu KDD.1 – plac do zawracania samochodów osobowych – o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m;
 - 4) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą – zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1.

§ 28. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.1, KDW.2, KDW.3 przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Zasady zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość jezdni nie mniejsza niż 5 m;
 - 2) dla terenów KDW.2 i KDW.3 – place do zawracania samochodów osobowych – o wymiarach nie mniejszych niż 12 m x 12 m;
 - 3) w granicach terenu dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
 - 4) lokalizacja infrastruktury technicznej nie związanej z drogą – zgodnie z zasadami określonymi w §8 ust.1.

§ 29. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem W.1 przeznacza się pod infrastrukturę techniczną wodociągową – pompownię wody.

2. Zasady zagospodarowania terenu W.1:
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 0,35;
 - 4) wysokość zabudowy – nie większa niż 4,0 m;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) gabaryty obiektów:
 - a) pompownia wody – jednokondygnacyjny budynek lub obiekt kontenerowy, o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m²;
 - b) zbiorniki wody o łącznej pojemności do 100 m³;
 - 7) geometria dachu budynku pompowni – stropodach lub dach zielony.
3. Teren W.1, należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu W.1 – dostępność komunikacyjna z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL.3.

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem K.1 przeznacza się pod infrastrukturę techniczną kanalizacyjną – przepompownię ścieków.

2. Zasady zagospodarowania terenu K.1:
 - 1) teren niezagospodarowany pod obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszącą komunikację wewnętrzną należy zagospodarować pod zieleń urządzoną;
 - 2) forma obiektu dostosowana do potrzeb technologicznych obiektów infrastruktury.
3. Teren K.1, należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu K.1: dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL.3.

§ 31. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem E.1 przeznacza się pod infrastrukturę techniczną energetyczną – stacja trafo.

2. Zasady zagospodarowania terenu E.1:

- 1) teren niezagospodarowany pod obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszącą komunikację wewnętrzną należy zagospodarować pod zieleń urządzoną;
- 2) forma obiektu dostosowana do potrzeb technologicznych obiektów infrastruktury.
3. Teren E.1, należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu E.1: dostępność komunikacyjna – z drogi publicznej klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL.2 lub z drogi publicznej klasy dojazdowej, oznaczonej symbolem KDD.6.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec

**Załącznik nr 2
do uchwały Nr XLII/873/2021
Rady Miasta Rzeszowa
Dnia 26 stycznia 2021 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
 - a. środki Unii Europejskiej,
 - b. kredyt bankowy,
 - c. emisja obligacji komunalnych,
 - d. środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

**Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLII/873/2021
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 26 stycznia 2021 r.**

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II

Uwagi wniesione do wyłożonego do publicznego wglądu:

- w dniach od 7 sierpnia 2020 r. do 4 września 2020 r. (I wyłożenie) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr VIII/1004/2020 z dnia 9 października 2020 r. oraz
 - w dniach od 5 listopada 2020 r. do 4 grudnia 2020 r. (II wyłożenie) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w zakresie wprowadzonych zmian w §13 ust. 2 pkt 1 lit. b i c (dopuszczenia kondygnacji podziemnych) oraz §17 ust. 2 pkt 1 i §18 ust. 2 pkt 1 (zmiany w zakresie usług), nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr VIII/1135/2021 z dnia 7 stycznia 2021 r.
1. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, [REDAKTOWANE], pismem w dniu 20 sierpnia 2020 r., dotyczącej ustaleń przyjętych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem KDW.2 przeznaczonego pod drogę wewnętrzną,
 - nie uwzględnia się.
 2. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, Spółdzielnia Mieszkaniowa „Projektant”, 35-061 Rzeszów, ul. Słoneczna 2, pismami w dniu: 17 sierpnia 2020 r., 18 sierpnia 2020 r. oraz 3 września 2020 r. (po I wyłożeniu), a także pismem w dniu 10 grudnia 2020 r. (po II wyłożeniu), dotyczących ustaleń przyjętych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U.2, przeznaczonego pod zabudowę usługową,
 - nie uwzględnia się.
 3. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, Rada Osiedla Nr XXIV im. Franciszka Kotuli w Rzeszowie, 35-505 Rzeszów, ul. Odrzykońska 4, pismem w dniu 2 września 2020 r., dotyczącej ustaleń przyjętych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U.2, przeznaczonego pod zabudowę usługową,
 - nie uwzględnia się.

4. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], pismem w dniu 16 września 2020 r., dotyczących ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: KDD.6, przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej oraz MW-U.2, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową,
- nie uwzględnia się.
5. Uwag, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], pismem w dniu 16 września 2020 r., dotyczących ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: KDD.6, przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej oraz MW-U.2, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową,
- nie uwzględnia się.
6. Uwag, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], pismem w dniu 16 września 2020 r., dotyczących ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: KDD.6, przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej oraz MW-U.2, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową,
- nie uwzględnia się.
7. Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], pismem w dniu 16 września 2020 r., dotyczących ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: KDD.6, przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej oraz MW-U.2, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową,
- nie uwzględnia się.
8. Uwag, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], pismem w dniu 16 września 2020 r., dotyczących ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: KDD.6, przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej oraz MW-U.2, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową,
- nie uwzględnia się.
9. Uwag, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], pismem w dniu 16 września 2020 r., dotyczących ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: KDD.6, przeznaczonego pod drogę publiczną dojazdową oraz MW-U.2, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową,
- nie uwzględnia się.

10. Uwag, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, [REDAKTOWANE] oraz [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], pismem w dniu 17 września 2020 r., dotyczących ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: KDD.6, przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej oraz MW-U.2, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową,
- nie uwzględnia się.
11. Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], pismem w dniu 16 września 2020 r., dotyczących ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: KDD.6, przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej oraz MW-U.2, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową,
- nie uwzględnia się.
12. Uwagi, którą wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, Mieszkańcy ul. Potokowej:
- [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE] (nazwisko nieczytelne),
- [REDAKTOWANE] (nazwisko nieczytelne),
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE] (nazwisko nieczytelne),
- [REDAKTOWANE] (nazwisko nieczytelne)
- [REDAKTOWANE] (imię nieczytelne) [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
pismem w dniu 17 września 2020 r., dotyczącej ustaleń przyjętych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem MW.3, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- nie uwzględnia się.
13. Uwagi, którą wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II:
- [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE],
pismem w dniu 17 września 2020 r., dotyczącej ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1 i KDL.2, przeznaczonych pod drogi publiczne klasy lokalnej,
- nie uwzględnia się.
14. Uwagi, którą wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, [REDAKTOWANE] i [REDAKTOWANE]

██████████, zam. ██████████, pismem w dniu 17 września 2020 r., dotyczącej ustaleń przyjętych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem KDG.1, przeznaczonego pod drogę publiczną klasy głównej,

- nie uwzględnia się.

15. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, Parafia Rzymskokatolicka pw. Matki Bożej Pocieszenia w Rzeszowie, 35-213 Rzeszów, ul. Słoneczny Stok 57, pismem w dniu 17 września 2020 r., dotyczącej ustaleń przyjętych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U.2, przeznaczonego pod zabudowę usługową,

- nie uwzględnia się.

16. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, ██████████, zam. ██████████, pismem w dniu 18 września 2020 r., dotyczącej ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: MW.1, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i KDW, przeznaczonego pod drogę wewnętrzną,

- nie uwzględnia się.

17. Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, ██████████, zam. ██████████, pismem w dniu 18 sierpnia 2020 r., dotyczącej ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: MW.1, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i KDW, przeznaczonego pod drogę wewnętrzną,

- nie uwzględnia się.

18. Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, Krajowy Zasób Nieruchomości, 00-029 Warszawa, ul. Nowy Świat 19, pismem w dniu 18 września 2020 r., dotyczącej ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: MW-U.1 oraz MW-U.2, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową,

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag

Ogólne uzasadnienie prawne sposobu rozpatrzenia uwag

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

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego. 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

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.

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.

Ustalając kierunek zagospodarowania i przeznaczenia terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prawne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 ww. ustawy).

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.

Plan został sporządzony z zachowaniem obowiązujących przepisów i procedur wynikających z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.).

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). Zakres prognozy oddziaływania na środowiska określa art. 51 ust. 2 ustawy z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag.

1. Uwaga:

██████████ (w piśmie brak adresu, ██████████ - nazwiska wpisane maszynowo, brak indywidualnego podpisu), złożona pismem w dniu 20 sierpnia 2020 r.

Uwaga dotyczy: ustaleń przyjętych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem KDW.2, przeznaczonego pod drogę wewnętrzną.

Treść uwagi: składająca uwagę kwestionuje przeznaczenie jej działki, tj. działki nr 3993 obr. 222, pod drogę wewnętrzną.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– uwagi nie uwzględnia się.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej 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. Zgodnie bowiem z § 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. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nimi związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Z tego powodu dla zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.1, jak również części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1, w projekcie planu wyznaczono drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku projektu planu symbolem KDW.2. Teren wytyczono tak, aby mógł pełnić założoną funkcję oraz możliwie najmniej ograniczał zagospodarowanie działek, przez które przebiega. Droga została wyznaczona prostopadłe do projektowanej drogi publicznej *KDL.1*, w tym przez działkę nr 3993 oraz inne działki nieruchomości, przez które ma przebiegać i którym ma służyć. Drogę wyznaczono na granicy pomiędzy terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wyznaczonym w oparciu o wydane decyzje administracyjne) oraz terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, aby obsługiwała komunikacyjnie obydwie te tereny, stanowiąc dodatkowo bufor pomiędzy terenami zabudowy o różnym charakterze i wysokości.

Przy ustalaniu przebiegu drogi wzięto pod uwagę aktualny sposób skomunikowania istniejących działek gruntu, w tym sąsiadujących z działką nr 3993 oraz ich docelowe przeznaczenie w planie (tj. zabudowę).

2. Uwagi:

Spółdzielni Mieszkaniowej „Projektant” w Rzeszowie, ul. Słoneczna 2, 35-061 Rzeszów, wniesione pismami: w dniu 17 sierpnia 2020 r., 18 sierpnia 2020 r., 3 września 2020 r. (po I wyłożeniu), a także pismem w dniu 10 grudnia 2020 r. (po II wyłożeniu).

Uwagi dotyczą: ustaleń przyjętych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U.2, przeznaczonego pod zabudowę usługową.

Treść uwag: składający uwagi:

- 1) kwestionuje przebieg ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem [kx.2], wydzielonego liniami podziału wewnętrznego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U.2, przeznaczonego pod zabudowę usługową, wnioskując o korektę jego przebiegu i przesunięcie w całości na działkę nr 3763/2 obr. 222 - zaprojektowany obecnie przecina kilka działek, które w wyniku podziału stają się nieużytkowe i niemożliwe do zagospodarowania;
- 2) wnioskuje o uwzględnienie w całości zapisów decyzji o warunkach zabudowy znak: AR.6730.68.47.2018 z dnia 24.09.2018 r. przeniesioną na tutejszą Spółdzielnię decyzją znak: AR.6730.68.100.2019.BS68 z dnia 25 listopada 2019 r.;
- 3) wnioskuje o wyłączenie działek nr 3749/1, 3749/2, 3762/1 obr. 222 z opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, w przypadku, gdy nie jest możliwe uwzględnienie ich uwag,

- 4) wnioskuje o wprowadzenie zapisu umożliwiającego dopuszczenie lokalizacji podziemnych miejsc postojowych na terenie projektowanego ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem [kx.2],
- 5) wnioskuje o etapowanie projektu planu - uchwalenie planu w zakresie działek nr 3749/1, 3749/2, 3762/1 obr. 222 jako kolejne części, w przypadku, gdyby te działki nie zostały wyłączone z uchwalenia planu.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad.1. W granicach terenu U.2, m.in. na części działki nr 3762/1, zaprojektowano ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej [kx.2], zgodnie z kierunkami określonymi dla tego terenu w Studium, które wskazuje na konieczność wytworzenia układu ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej wiążących wzajemnie przestrzenie ogólnodostępne o charakterze publicznym. Wyznaczony ciąg [kx.2] wraz z wskazanym również na terenie U.2 ciągiem pieszym [kx.1] oraz wyznaczonymi w projekcie planu publicznie dostępnymi ciągami pieszymi w zieleni naturalnej, oznaczonymi na rysunku projektu planu symbolem: ZN/KX.1 i ZN/KX.2, będą elementami tego układu.

Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę kubaturową, ale również zabezpieczenie terenów pod rozbudowę układu osiedlowych ścieżek pieszych i rowerowych. W sąsiedztwie obszaru objętego planem, od strony północnej, postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Wskazanie ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej i rowerowej ma na celu tworzenie sprzyjających warunków życia dla mieszkańców tej części miasta. Ścieżki mają być zlokalizowane w zieleni urządzonej, a więc w zamierzeniu ma powstać przestrzeń przyjazna mieszkańcom. Miejsca te będą służyć rekreacji mieszkańców oraz komunikacji pieszej lub rowerowej poszczególnych terenów, łącząc je ze sobą i sprzyjać interakcjom społecznym. Będą również sprzyjać dostępowi mieszkańców okolicznej zabudowy do obiektów usługowych. Nieuzasadnione jest przesunięcie ciągu pieszego [kx.2] na działkę nr 3763/2, tj. działkę nie będącą w posiadaniu składających uwagę, zgodnie z załącznikiem graficznym dołączonym do pisma. Wskazany ciąg pieszy [kx.2] został wyznaczony na przedłużeniu ciągów pieszych wskazanych w terenach ZN/KX.1 i ZN/KX.2, łącząc teren usługowy z przewidzianym parkiem osiedlowym projektowanym w rejonie ul. Bł. Karoliny, integrując przy tym w poszczególne zespoły powstającej przy nich zabudowy. Dodatkowo, przebieg ciągu nie ogranicza możliwości realizacji inwestycji składającego uwagę, w tym wykonania pod nim garażu podziemnego. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy nie odnosi się do podziemnych kondygnacji budynku i nie ogranicza możliwości ich sytuowania. Wobec powyższego wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy kondygnacji podziemnej w całości usytuowanej pod powierzchnią terenu i umożliwiającej wykonanie na jej stropie warstw ciągu pieszego czy powierzchni biologicznie czynnej, jest dopuszczalne.

Ad.2. Uwzględnienie w całości zapisów decyzji nie jest możliwe. Decyzja wskazana przez składających uwagę została wydana na zamierzenie inwestycyjne pn. „budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, układem komunikacji wewnętrznej” na działkach nr 3762/1, 3749/2 obr. 222. Decyzja zlokalizowana jest na terenie przeznaczonym w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 – część II pod zabudowę usługową, w szczególności: pod usługi handlowe, gastronomiczne, biurowe, w granicach którego wydzielono liniami podziału wewnętrznego, m.in. teren [u/mw], na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej

wielorodzinnej z usługami w parterze. Na niewielkim fragmencie ww. działek, na bazie działki nr 3201/22 (droga gruntowa), przez którą przebiega szlak św. Jakuba wyznaczono teren [kx.1] z przeznaczeniem pod ciąg pieszy w formie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, stanowiący integralny element kompleksu zabudowy usługowej. Na niewielkim fragmencie działki wchodzącej w zakres decyzji wyznaczono również teren [kx.2] z przeznaczeniem pod ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej.

Taki kierunek zagospodarowania został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Zgodnie z zapisami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami tego dokumentu. Z uwagi na to, że decyzja, na którą powołują się składający uwagę, nie uwzględnia lokalizacji funkcji usługowej w parterze zabudowy, jak również ciągu pieszego, nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Uwzględnienie w całości decyzji nie jest również możliwe ze względu na to, że dotyczy ona garaży podziemnych. Wobec braku w decyzji o warunkach zabudowy wyznaczonej linii zabudowy, jest możliwe, że garaż mógłby wykraczać poza teren [u/mw], na część ciągów pieszych [kx.1] oraz [kx.2] wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego w granicach terenu U.2, przeznaczonego pod zabudowę usługową. Z wydanej decyzji nie wynika czy projektowany parking podziemny będzie w całości usytuowany pod powierzchnią terenu, czy też zgodnie z definicją kondygnacji podziemnej zawartej w art. 3 pkt 17 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kondygnacja będzie zagłębiona poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie jego wysokości, uniemożliwiając realizację ciągu pieszego, bądź stanowiąc poważną barierę dla tej realizacji.

Ad.3 i ad. 5. Nie jest uzasadnione uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II z wyłączeniem działek nr: 3749/1, 3749/2, 3762/1 obr. 222 lub uchwalenie obszaru je obejmującego w dalszym etapie. Plan stanowi całość funkcjonalno-przestrzenną. Oczywistym jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej, istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej są usługi. Odpowiedni stopień wyposażenia w usługi decyduje o jakości życia mieszkańców. Biorąc pod uwagę dynamicznie i intensywnie rozwijającą się w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną jak również zabudowę, która powstanie w oparciu o ustalenia opracowanego projektu planu, niezbędne jest zabezpieczenie terenów po funkcje usługowe. W projekcie planu rezerwą dla ich realizacji będzie m.in. teren U.2. Wyłączenie z opracowania działek stanowiących część tego terenu bądź uchwalenie obszaru ich obejmującego w dalszym etapie mogłoby skutkować brakiem możliwości realizacji usług w przyszłości. Byłoby również ingerencją w politykę przestrzenną gminy określoną w Studium, które wskazuje teren U.2 pod zabudowę usługową.

Ad.4. Ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają realizacji na terenie [kx.2] inwestycji składającego uwagę, tj. kondygnacji podziemnej, w tym wykonania pod nim garażu podziemnego mieszczącego miejsca postojowe. Przedmiotowy projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy nie odnosi się do podziemnych kondygnacji budynku i nie ogranicza możliwości ich sytuowania. Wobec powyższego wysunięcie poza nieprzekraczalną linię zabudowy kondygnacji podziemnej w całości usytuowanej pod powierzchnią terenu i umożliwiającej wykonanie na jej stropie warstw ciągu pieszego czy powierzchni biologicznie czynnej dla zieleni urządzonej, jest dopuszczalne. Ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają, ale poprzez podstawowe przeznaczenie terenu

pod ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej, ograniczają możliwości lokalizacji do wariantu budowy kondygnacji podziemnej, która powinna być w całości usytuowana pod powierzchnią terenu, umożliwiając wykonanie na stropie tej kondygnacji warstw ciągu pieszego czy powierzchni biologicznie czynnej dla zieleni urządzonej.

Z wydanej decyzji nie wynika czy projektowany parking podziemny będzie w całości usytuowany pod powierzchnią terenu, czy też zgodnie z definicją kondygnacji podziemnej zawartej w art. 3 pkt 17 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kondygnacja będzie zagłębiona poniżej poziomu przylegającego terenu co najmniej w połowie jego wysokości, uniemożliwiając realizację ciągu pieszego, bądź stanowiąc poważną barierę dla tej realizacji. Z tego powodu nie jest możliwe uwzględnienie tej decyzji, poprzez zapis mówiący o dopuszczeniu lokalizacji parkingu podziemnego. Zasadne jest natomiast takie doprecyzowanie ustaleń projektu planu dla terenu [kx.2], które wyraźnie dopuszczają możliwość lokalizacji kondygnacji podziemnych. Kondygnacje podziemne mogą mieścić w szczególności miejsca postojowe. Ze względu jednak na podstawowe przeznaczenie terenu [kx.2], tj. ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej, dopuszczenie takie musi być obwarowane pewnymi ograniczeniami. Kondygnacje podziemne powinny w całości być usytuowane pod powierzchnią ziemi i umożliwiać realizację wskazanego dla terenu zagospodarowania. Z tego powodu, po pierwszym wyłożeniu planu do publicznego wglądu, do ustaleń projektu planu dotyczących ciągów pieszych [kx.1] oraz [kx.2] wydzielonych liniami wewnętrznego podziału na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U.2, przeznaczonym pod zabudowę usługową, w §13 ust. 2 pkt 1 lit. b i c uchwały, wprowadzono zapisy dopuszczające lokalizację kondygnacji podziemnych w całości zagłębionych poniżej poziomu przylegającego do nich terenu pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

3. Uwagi:

Rady Osiedla Nr XXIV im. Franciszka Kotuli w Rzeszowie, 35-505 Rzeszów, wniesiona pismem w dniu 2 września 2020 r.

Uwagi dotyczą: terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U.2, przeznaczonego pod zabudowę usługową, w zakresie terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego w projekcie projektu planu symbolem [kx.2].

Treść uwag: składający uwagę wnioskują:

- 1) o dopuszczenie lokalizacji parkingu podziemnego objętego wydaną już decyzją o warunkach zabudowy znak: AR.6730.68.47.2018 z dnia 24.09.2018 r., w części wchodzącej w pas ciągu pieszego jak załączono na załączniku graficznym lub
- 2) zwężenie pasa ciągu pieszego do szerokości umożliwiającej realizację zakresu zabudowy garażu podziemnego dla planowanego budynku, dla którego wydano decyzję jw.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1. Uwzględnienie w całości zapisów decyzji w odniesieniu do parkingu podziemnego nie jest możliwe. Decyzja wskazana przez składających uwagę została wydana na zamierzenie inwestycyjne pn.

„budowa budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym, miejscami postojowymi, układem komunikacji wewnętrznej” na działkach nr 3762/1, 3749/2 obr. 222. Wydana decyzja administracyjna znak: AR.6730.68.47.2018 z dnia 24.09.2018 r. nie ogranicza lokalizacji zabudowy wzdłuż granicy działki nr 3762/1, poprzez wskazanie w niej linii zabudowy, stąd, jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, możliwa jest realizacja parkingu podziemnego w granicy tej działki. Realizacji przedmiotowej inwestycji tj. budowy kondygnacji podziemnej, która mieściłaby np. garaż podziemny z miejscami postojowymi nie uniemożliwia zaprojektowany w granicach terenu U.2, m. in. na części działki nr 3762/1, ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej oznaczony symbolem [kx.2]. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w definicji nieprzekraczalnej linii zabudowy, która została wskazana wzdłuż linii podziału wewnętrznego wyznaczającej teren ciągu pieszego [kx.2], odnosi się bowiem do nadziemnych części budynku, nie ograniczając możliwości sytuowania podziemnych części budynków poza tą linią. Ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają, ale poprzez podstawowe przeznaczenie terenu pod ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej, ograniczają możliwości lokalizacji wariantu budowy kondygnacji podziemnej, która powinna być w całości usytuowana pod powierzchnią terenu, umożliwiając wykonanie na stropie tej kondygnacji warstw ciągu pieszego czy powierzchni biologicznie czynnej dla zieleni urządzonej.

Decyzja wyznaczyła ramy przestrzenne dla planowanej inwestycji. Nie zawierała jednak wytycznych do szczegółowych rozwiązań budowlanych, w tym poziomu zagłębienia kondygnacji podziemnych, które wynikają dopiero z decyzji projektowych i obowiązujących przepisów prawa. Z wydanej decyzji oraz pisma Rady Osiedla nie wynika czy projektowany parking podziemny będzie w całości usytuowany pod powierzchnią terenu czy też zgodnie z definicją kondygnacji podziemnej zawartej w art. 3 pkt 17 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, kondygnacja będzie zagłębiona poniżej poziomu przylegającego terenu tylko w połowie jego wysokości, uniemożliwiając realizację ciągu pieszego, bądź stanowiąc poważną barierę dla tej realizacji. Z tego powodu nie jest możliwe uwzględnienie tej decyzji, poprzez zapis mówiący o dopuszczeniu lokalizacji parkingu podziemnego. Zasadne jest natomiast takie doprecyzowanie ustaleń projektu planu dla terenu [kx.2], które wyraźnie dopuszczają możliwość lokalizacji kondygnacji podziemnych. Kondygnacje podziemne mogą mieścić w szczególności miejsca postojowe. Ze względu jednak na podstawowe przeznaczenie terenu [kx.2], tj. ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej, dopuszczenie takie musi być obwarowane pewnymi ograniczeniami. Kondygnacje podziemne powinny w całości być usytuowane pod powierzchnią ziemi i umożliwiać realizację wskazanego dla terenu zagospodarowania.

Ad.2. Nieuzasadnione jest również zwężenie pasa ciągu pieszego [kx.2] do szerokości umożliwiającej realizację zakresu zabudowy garażu podziemnego dla planowanego budynku, dla którego wydano decyzję o warunkach zabudowy. Przyjęte szerokości są niezbędne dla realizacji wszystkich wskazanych w projekcie planu dla tego terenu elementów zagospodarowania, tj.: ciągu pieszego, ścieżki rowerowej i zieleni urządzonej w formie szpaleru drzew, uwzględniając przy tym możliwość lokalizacji zabudowy w liniach wyznaczających teren ciągu, tj. liniach podziału wewnętrznego.

Projektowany ciąg jest ważnym elementem w strukturze przestrzennej opracowywanego planu i rozwijającej się tej części miasta, stanowiąc fragment układu ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej, wiążących wzajemnie ogólnodostępne przestrzenie o charakterze publicznym.

Wskazany ciąg pieszy [kx.2] został wyznaczony na przedłużeniu ciągów pieszych wskazanych w terenach ZN/KX.1 i ZN/KX.2, łącząc teren usługowy z przewidzianym parkiem osiedlowym projektowanym w rejonie ul. Bł. Karoliny, integrując przy tym poszczególne zespoły zabudowy intensywnie rozwijającej się w sąsiedztwie. Wskazanie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych ma na celu

stworzenie sprzyjających warunków życia dla mieszkańców tej części miasta. Ścieżki mają być zlokalizowane w zieleni urządzonej, a więc w zamierzeniu ma powstać przestrzeń przyjazna mieszkańcom. Miejsca te będą służyć rekreacji mieszkańców oraz komunikacji pieszej lub rowerowej poszczególnych terenów, łącząc je ze sobą i sprzyjać interakcjom społecznym.

4. Uwagi:

██████████, zam. ██████████, właściciela działek nr 5963/74 i 5963/66, wniesione pismem w dniu 16 września 2020 r.

Uwagi dotyczą: terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- KDD.6 – przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej,
- MW-U.2 – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową.

Treść uwag – składający uwagi kwestionuje:

- 1) przeznaczenie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.6, na terenie działek nr 5963/74 i 5963/66, z obawy, że droga:
 - będzie miała daleko idące, negatywne konsekwencje dla wszystkich właścicieli działek, przez które ma przebiegać,
 - spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego w okolicy, co wpłynie na komfort życia spokojnej okolicy,
 - nadmiernie naruszy ona własność prywatną właścicieli działek;
- 2) wysokość zabudowy dopuszczoną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U.2. i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, z uwagi na:
 - przewagę niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie,
 - zwiększenie zaludnienia w danej okolicy, co spowoduje zakłócenie spokoju mieszkańców,
 - zacienianie działek.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad.1. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu nr 185/12/2008 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie - część II, pomiędzy projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolami MN.2 oraz MN.3 i terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczonym symbolem MW.3 wyznaczono teren drogi KDD.6, na terenie działki nr 5963/66 (użytek klasy dr) oraz częściowo na terenie działki nr 5963/74. Oczywistym jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej są: usługi, drogi, place, zielen, infrastruktura techniczna oraz drogi.

Projektowana droga stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej. Ma za zadanie poprawić jego obsługę komunikacyjną. Również w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi KDD.6 postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców działek zlokalizowanych wokół tej drogi może docelowo powiększyć się dwukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Realizacja drogi usprawni obsługę komunikacyjną tego terenu, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, poprawi dostępność do projektowanych od strony północnej usług publicznych oraz ogólnodostępnej zieleni miejskiej. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, w oparciu o istniejącą drogę wewnętrzną, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni i chodnika oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Z tego względu na ten cel zarezerwowano w planie pas terenu o szerokości podstawowej 12 m. Realizacja drogi nie uniemożliwi realizacji na wydzielonej działce nr 5963/74 zamierzeń inwestycyjnych jej właściciela, ale nieznacznie je ograniczy. Droga została wyznaczona przez działki nie będące własnością gminy, gdyż takie w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują.

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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad.2. W projekcie planu miejscowego, na północ od projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.2 oraz MN.3, przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, oznaczony symbolem MN-U.2. Taki kierunek zagospodarowania jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., które wskazuje teren MN-U.2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową o wysokości do 25 m. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną występuje w sąsiedztwie przedmiotowego terenu. Od północy jest ona zlokalizowana wzdłuż ul. Wołyńskiej i Dynowskiej. Jest to zabudowa o wysokości od 6 do 8 kondygnacji, sięgająca nawet 29 m. Od południa, w rejonie drogi KDD.6, w sąsiedztwie działek składających uwagę, występuje zabudowa o 4 kondygnacjach nadziemnych. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu stanowi zatem naturalną kontynuację funkcji już istniejącej.

Ponadto teren, na którym dopuszczono nową funkcję jest lokalizacją ku temu predysponowaną ze względu na położenie w obszarze, posiadającym dostęp do publicznej infrastruktury społecznej, pozostającym w zasięgu dojścia do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (sukcesywnie realizowaną). Projekt planu uwzględnia zastany kontekst przestrzenny w postaci sąsiedztwa zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną jak i jednorodzinnej. Wysokość planowanej na terenie MW-U.2 zabudowy, tj. 20 m, przyjęta w projekcie planu, jest niższa niż ta dopuszczona w Studium. Jest to parametr pośredni pomiędzy istniejącą niską zabudową jednorodziną (do 11 m), zlokalizowaną w południowej części planu a zabudową mieszkaniową wielorodzinną rozwijającą się od północy. Zabudowa wielorodzinną, planowana na terenie MW-U.2, będzie oddzielona od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej otaczającymi ją drogami. Planowana zabudowa wielorodzinną zlokalizowana będzie na północ od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w odległości co najmniej 40 m od niej. Na

ostateczny kształt zabudowy wpływ będą miały obowiązujące przepisy odrębne, które projekt budowlany będzie musiał uwzględniać. Przyszłe obiekty muszą zostać zlokalizowane w taki sposób i posiadać takie parametry i gabaryty, aby spełniały wymagania przepisów odrębnych w szczególności art.13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), zgodnie z którym odległość budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Ponadto w opracowaniu Jana Macieja Chmielewskiego, Małgorzaty Mireckiej, Krystyny Stolarek i Marii Śliwowskiej pt. ” Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa” (Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996, str.52), w którym analizowano m.in. wpływ wysokości zabudowy na jakość życia mieszkańców podano, że ze względów psychospołecznych odległość naprzeciwległych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie wysokości budynku wyższego. Ustalenia projektu planu, niezależnie od obowiązujących przepisów odrębnych, uwzględniają również i ten aspekt, zachowując prawidłowe proporcje wysokości planowanych kompleksów zabudowy w stosunku do odległości między nimi.

Niewątpliwie realizacja nowego zagospodarowania wpłynie na zwiększenie ilości uczestników ruchu na istniejących drogach publicznych. Zjawisko to jest naturalne i towarzyszy każdej nowej inwestycji. Mając powyższe na uwadze, w obowiązujących planach miejscowych zarezerwowano teren pod nowe inwestycje drogowe, które są sukcesywnie realizowane, co znacznie usprawni funkcjonowanie tej części miasta.

Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, uniknięcie kolizji przestrzennych z istniejącą zabudową, w szczególności z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz, projekt planu narzucił w ustaleniach dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczenia, m.in. w zakresie jej wysokości, intensywności czy powierzchni biologicznie czynnej na działce, na której ta zabudowa może powstać. W związku z powyższym jest zasadne nieuwzględnienie uwagi.

5. Uwagi:

_____ oraz _____, zam. _____, właścicieli działki nr 5963/10, wniesione pismem w dniu 16 września 2020 r.

Uwagi dotyczą: terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- KDD.6 – przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej,
- MW-U.2 – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową.

Treść uwag – składający uwagi kwestionują:

- 1) przeznaczenie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.6, na terenie działki nr 5963/10, z obawy, że droga:
 - będzie miała daleko idące, negatywne konsekwencje dla wszystkich właścicieli działek, przez które ma przebiegać,
 - spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego w okolicy, co wpłynie na komfort życia spokojnej okolicy,
 - nadmiernie naruszy ona własność prywatną właścicieli działek;
- 2) wysokość zabudowy dopuszczoną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U.2. i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, z uwagi na:
 - przewagę niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie,

- zwiększenie zaludnienia w danej okolicy, co spowoduje zakłócenie spokoju mieszkańców,
- zacienianie działek.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad.1. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu nr 185/12/2008 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie - część II, pomiędzy projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolami MN.2 oraz MN.3 i terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczonym symbolem MW.3, wyznaczono teren drogi KDD.6, częściowo na terenie działki nr 5963/10. Oczywistym jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej, są: usługi, drogi, place, zieleń, infrastruktura techniczna oraz drogi.

Projektowana droga stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej. Ma za zadanie poprawić jego obsługę komunikacyjną. Również w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi KDD.6 postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców działek zlokalizowanych wokół tej drogi może docelowo powiększyć się dwukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Realizacja drogi usprawni obsługę komunikacyjną tego terenu, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, poprawi dostępność do projektowanych od strony północnej usług publicznych oraz ogólnodostępnej zieleni miejskiej. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, w oparciu o istniejącą drogę wewnętrzną, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni i chodnika oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Z tego względu zarezerwowano w planie na ten cel pas terenu o szerokości podstawowej 12 m. Realizacja drogi nie uniemożliwi realizacji na wydzielonej działce nr 5963/10 zamierzeń inwestycyjnych jej właścicielowi, ale nieznacznie je ograniczy. Droga została wyznaczona przez działki nie będące własnością gminy, gdyż takie w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują. 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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad.2. W projekcie planu miejscowego, na północ od projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.2 oraz MN.3, przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, oznaczony symbolem MN-U.2. Taki kierunek zagospodarowania jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., które

wskazuje teren MN-U.2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową o wysokości do 25 m. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje w sąsiedztwie przedmiotowego terenu. Od północy, jest ona zlokalizowana wzdłuż ul. Wołyńskiej i Dynowskiej. Jest to zabudowa o wysokości od 6 do 8 kondygnacji, sięgająca nawet 29 m. Od południa, w rejonie drogi KDD.6, w sąsiedztwie działek składających uwagę, występuje zabudowa o 4 kondygnacjach nadziemnych. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu stanowi zatem naturalną kontynuację funkcji już istniejącej.

Ponadto teren, na którym dopuszczono nową funkcję, jest lokalizacją ku temu predysponowaną, ze względu na położenie w obszarze, posiadającym dostęp do publicznej infrastruktury społecznej, pozostającym w zasięgu dojścia do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (sukcesywnie realizowaną). Projekt planu uwzględnia zastany kontekst przestrzenny w postaci sąsiedztwa zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i jednorodzinnej. Wysokość planowanej na terenie MW-U.2 zabudowy, tj. 20 m, przyjęta w projekcie planu jest niższa niż ta dopuszczona w Studium. Jest to parametr pośredni pomiędzy istniejącą niską zabudową jednorodziną (do 11 m), zlokalizowaną w południowej części planu a zabudową mieszkaniową wielorodzinną rozwijającą się od północy. Zabudowa wielorodzinna planowana na terenie MW-U.2 będzie oddzielona od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej otaczającymi ją drogami. Planowana zabudowa wielorodzinna zlokalizowana będzie na północ od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w odległości co najmniej 40 m od niej. Na ostateczny kształt zabudowy wpływ będą miały obowiązujące przepisy odrębne, które projekt budowlany będzie musiał uwzględniać. Przyszłe obiekty muszą zostać zlokalizowane w taki sposób i posiadać takie parametry i gabaryty, aby spełniały wymagania przepisów odrębnych w szczególności art.13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), zgodnie z którym odległość budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Ponadto w opracowaniu Jana Macieja Chmielewskiego, Małgorzaty Mireckiej, Krystyny Stolarek i Marii Śliwowskiej pt. ”Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa” (Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996, str.52), w którym analizowano m.in. wpływ wysokości zabudowy na jakość życia mieszkańców podano, że ze względów psychospołecznych odległość naprzeciwległych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie wysokości budynku wyższego. Ustalenia projektu planu, niezależnie od obowiązujących przepisów odrębnych, uwzględniają również i ten aspekt, zachowując prawidłowe proporcje wysokości planowanych kompleksów zabudowy w stosunku do odległości między nimi.

Niewątpliwie realizacja nowego zagospodarowania wpłynie na zwiększenie ilości uczestników ruchu na istniejących drogach publicznych. Zjawisko to jest naturalne i towarzyszy każdej nowej inwestycji. Mając powyższe na uwadze, w obowiązujących planach miejscowych zarezerwowano teren pod nowe inwestycje drogowe, które są sukcesywnie realizowane, co znacznie usprawni funkcjonowanie tej części miasta.

Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, uniknięcie kolizji przestrzennych z istniejącą zabudową, w szczególności z zabudową mieszkaniową jednorodziną i harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz, projekt planu narzucił w ustaleniach dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczenia, m.in. w zakresie jej wysokości, intensywności czy powierzchni biologicznie czynnej na działce, na której ta zabudowa może powstać. W związku z powyższym jest zasadne nieuwzględnienie uwagi.

6. Uwagi:

_____ oraz _____, zam. _____, _____, właścicieli działek nr 5963/16, 5963/15 i 5963/66, wniesione pismem w dniu 16 września 2020 r.,

Uwagi dotyczą: terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- KDD.6 – przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej,
- MW-U.2 – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową.

Treść uwag – składający uwagi kwestionują:

- 1) przeznaczenie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.6, na terenie działek nr 5963/16, 5963/15 i 5963/66, z obawy, że droga:
 - będzie miała daleko idące, negatywne konsekwencje dla wszystkich właścicieli działek, przez które ma przebiegać,
 - spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego w okolicy, co wpłynie na komfort życia spokojnej okolicy,
 - nadmiernie naruszy ona własność prywatną właścicieli działek;
- 2) wysokość zabudowy dopuszczoną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U.2. i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, z uwagi na:
 - przewagę niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie,
 - zwiększenie zaludnienia w danej okolicy, co spowoduje zakłócenie spokoju mieszkańców,
 - zacienianie działek.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu nr 185/12/2008 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie - część II, pomiędzy projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolami MN.2 oraz MN.3 i terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczonym symbolem MW.3 wyznaczono teren drogi KDD.6, na terenie działki nr 5963/66 (użytek klasy dr) oraz częściowo na terenie działek nr 5963/16, 5963/15. Oczywistym jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej, istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej są: usługi, drogi, place, zieleń, infrastruktura techniczna oraz drogi. Projektowana droga stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej. Ma za zadanie poprawić jego obsługę komunikacyjną. Również w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi KDD.6 postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców działek zlokalizowanych wokół tej drogi może docelowo powiększyć się dwukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Realizacja drogi usprawni obsługę komunikacyjną tego terenu, a tym samym poprawi bezpieczeństwo

mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, poprawi dostępność do projektowanych od strony północnej usług publicznych oraz ogólnodostępnej zieleni miejskiej. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, w oparciu o istniejącą drogę wewnętrzną, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni i chodnika oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Z tego względu zarezerwowano w planie na ten cel pas terenu o szerokości podstawowej 12 m. Realizacja drogi nie uniemożliwi realizacji na wydzielonych działkach nr 5963/16 i 5963/15 zamierzeń inwestycyjnych ich właścicieli, ale nieznacznie je ograniczy. Droga została wyznaczona przez działki nie będące własnością gminy, gdyż takie w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują. 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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad. 2. W projekcie planu miejscowego, na północ od projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.2 oraz MN.3, przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, oznaczony symbolem MN-U.2. Taki kierunek zagospodarowania jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., które wskazuje teren MN-U.2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową o wysokości do 25 m. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną występuje w sąsiedztwie przedmiotowego terenu. Od północy jest ona zlokalizowana wzdłuż ul. Wołyńskiej i Dynowskiej. Jest to zabudowa o wysokości od 6 do 8 kondygnacji, sięgająca nawet 29 m. Od południa, w rejonie drogi KDD.6, w sąsiedztwie działek składających uwagę, występuje zabudowa o 4 kondygnacjach nadziemnych. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu stanowi zatem naturalną kontynuację funkcji już istniejącej.

Ponadto teren, na którym dopuszczono nową funkcję jest lokalizacją ku temu predysponowaną, ze względu na położenie w obszarze, posiadającym dostęp do publicznej infrastruktury społecznej, pozostającym w zasięgu dojścia do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (sukcesywnie realizowaną). Projekt planu uwzględnia zastany kontekst przestrzenny w postaci sąsiedztwa zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i jednorodzinnej. Wysokość planowanej na terenie MW-U.2 zabudowy, tj. 20 m, przyjęta w projekcie planu jest niższa niż ta dopuszczona w Studium. Jest to parametr pośredni pomiędzy istniejącą niską zabudową jednorodziną (do 11 m), zlokalizowaną w południowej części planu a zabudową mieszkaniową wielorodzinną rozwijającą się od północy. Zabudowa wielorodzinną planowana na terenie MW-U.2 będzie oddzielona od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej otaczającymi ją drogami. Planowana zabudowa wielorodzinną zlokalizowana będzie na północ od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w odległości co najmniej 40 m od niej. Na ostateczny kształt zabudowy wpływ będą miały obowiązujące przepisy odrębne, które projekt budowlany będzie musiał uwzględniać. Przyszłe obiekty muszą zostać zlokalizowane w taki sposób i posiadać takie parametry i gabaryty, aby spełniały wymagania przepisów odrębnych w szczególności art.13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), zgodnie z którym odległość budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Ponadto w opracowaniu Jana Macieja Chmielewskiego, Małgorzaty Mireckiej, Krystyny Stolarek i Marii Śliwowskiej pt. ”Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa” (Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996,

str.52), w którym analizowano m.in. wpływ wysokości zabudowy na jakość życia mieszkańców podano, że ze względów psychospołecznych, odległość naprzeciwległych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie wysokości budynku wyższego. Ustalenia projektu planu, niezależnie od obowiązujących przepisów odrębnych, uwzględniają również i ten aspekt zachowując prawidłowe proporcje wysokości planowanych kompleksów zabudowy w stosunku do odległości między nimi.

Niewątpliwie realizacja nowego zagospodarowania wpłynie na zwiększenie ilości uczestników ruchu na istniejących drogach publicznych. Zjawisko to jest naturalne i towarzyszy każdej nowej inwestycji. Mając powyższe na uwadze, w obowiązujących planach miejscowych zarezerwowano teren pod nowe inwestycje drogowe, które są sukcesywnie realizowane, co znacznie usprawni funkcjonowanie tej części miasta.

Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, uniknięcie kolizji przestrzennych z istniejącą zabudową, w szczególności z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz, projekt planu narzucił w ustaleniach dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczenia, m.in. w zakresie jej wysokości, intensywności czy powierzchni biologicznie czynnej na działce, na której ta zabudowa może powstać. W związku z powyższym jest zasadne nieuwzględnienie uwagi.

7. Uwagi:

██████████, zam. ██████████, właścicielki działek nr 5963/4, 5963/24, 5963/11, 5963/14 i 5963/66, wniesione pismem w dniu 16 września 2020 r.

Uwagi dotyczą: terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- KDD.6 – przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej,
- MW-U.2 – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową.

Treść uwag – składająca uwagi kwestionuje:

- 1) przeznaczenie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.6, na terenie działek nr 5963/4, 5963/24, 5963/11, 5963/14 i 5963/66, z obawy, że droga:
 - będzie miała daleko idące, negatywne konsekwencje dla wszystkich właścicieli działek, przez które ma przebiegać,
 - spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego w okolicy, co wpłynie na komfort życia spokojnej okolicy,
 - nadmiernie naruszy ona własność prywatną właścicieli działek;
- 2) wysokość zabudowy dopuszczoną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U.2. i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, z uwagi na:
 - przewagę niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie,
 - zwiększenie zaludnienia w danej okolicy, co spowoduje zakłócenie spokoju mieszkańców,
 - zacienianie działek.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu nr 185/12/2008 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie - część II, pomiędzy projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolami MN.2 oraz MN.3 i terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczonym symbolem MW.3 wyznaczono teren drogi KDD.6, na terenie działki nr 5963/66 (użytek klasy dr) oraz częściowo na terenie działek nr 5963/4, 5963/24, 5963/11 i 5963/14. Oczywistym jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej są: usługi, drogi, place, zieleń, infrastruktura techniczna oraz drogi.

Projektowana droga stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej. Ma za zadanie poprawić jego obsługę komunikacyjną. Również w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi KDD.6 postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców działek zlokalizowanych wokół tej drogi może docelowo powiększyć się dwukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Realizacja drogi usprawni obsługę komunikacyjną tego terenu, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, poprawi dostępność do projektowanych od strony północnej usług publicznych oraz ogólnodostępnej zieleni miejskiej. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, w oparciu o istniejącą drogę wewnętrzną, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni i chodnika oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Z tego względu zarezerwowano w planie na ten cel pas terenu o szerokości podstawowej 12 m. Realizacja drogi nie uniemożliwi realizacji na wydzielonych działkach nr 5963/4, 5963/24, 5963/11 i 5963/14 zamierzeń inwestycyjnych ich właściciele, ale nieznacznie je ograniczy. Droga została wyznaczona przez działki nie będące własnością gminy, gdyż takie w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują.

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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad.2. W projekcie planu miejscowego, na północ od projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.2 oraz MN.3, przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, oznaczony symbolem MN-U.2. Taki kierunek zagospodarowania jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., które wskazuje teren MN-U.2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową o wysokości do 25 m. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną występuje w sąsiedztwie przedmiotowego terenu. Od północy, jest ona zlokalizowana wzdłuż ul. Wołyńskiej i Dynowskiej. Jest to zabudowa o wysokości od 6 do 8 kondygnacji, sięgająca nawet 29 m. Od południa, w rejonie drogi KDD.6, w sąsiedztwie działek

składających uwagę, występuje zabudowa o 4 kondygnacjach nadziemnych. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu stanowi zatem naturalną kontynuację funkcji już istniejącej.

Ponadto teren, na którym dopuszczono nową funkcję jest lokalizacją ku temu predysponowaną, ze względu na położenie w obszarze, posiadającym dostęp do publicznej infrastruktury społecznej, pozostającym w zasięgu dojścia do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (sukcesywnie realizowaną). Projekt planu uwzględnia zastany kontekst przestrzenny w postaci sąsiedztwa zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i jednorodzinnej. Wysokość planowanej na terenie MW-U.2 zabudowy, tj. 20 m, przyjęta w projekcie planu jest niższa niż ta dopuszczona w Studium. Jest to parametr pośredni pomiędzy istniejącą niską zabudową jednorodziną (do 11 m), zlokalizowaną w południowej części planu a zabudową mieszkaniową wielorodziną rozwijającą się od północy. Zabudowa wielorodzinna planowana na terenie MW-U.2 będzie oddzielona od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej otaczającymi ją drogami. Planowana zabudowa wielorodzinna zlokalizowana będzie na północ od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w odległości co najmniej 40 m od niej. Na ostateczny kształt zabudowy wpływ będą miały obowiązujące przepisy odrębne, które projekt budowlany będzie musiał uwzględniać. Przyszłe obiekty muszą zostać zlokalizowane w taki sposób i posiadać takie parametry i gabaryty, aby spełniały wymagania przepisów odrębnych w szczególności art.13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), zgodnie z którym odległość budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Ponadto w opracowaniu Jana Macieja Chmielewskiego, Małgorzaty Mireckiej, Krystyny Stolarek i Marii Śliwowskiej pt. "Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa" (Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996, str.52), w którym analizowano m.in. wpływ wysokości zabudowy na jakość życia mieszkańców podano, że za względów psychospołecznych odległość naprzeciwległych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie wysokości budynku wyższego. Ustalenia projektu planu, niezależnie od obowiązujących przepisów odrębnych, uwzględniają również i ten aspekt zachowując prawidłowe proporcje wysokości planowanych kompleksów zabudowy w stosunku do odległości między nimi.

Niewątpliwie realizacja nowego zagospodarowania wpłynie na zwiększenie ilości uczestników ruchu na istniejących drogach publicznych. Zjawisko to jest naturalne i towarzyszy każdej nowej inwestycji. Mając powyższe na uwadze, w obowiązujących planach miejscowych zarezerwowano teren pod nowe inwestycje drogowe, które są sukcesywnie realizowane, co znacznie usprawni funkcjonowanie tej części miasta.

Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, uniknięcie kolizji przestrzennych z istniejącą zabudową, w szczególności z zabudową mieszkaniową jednorodziną i harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz, projekt planu narzucił w ustaleniach dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczenia, m.in. w zakresie jej wysokości, intensywności czy powierzchni biologicznie czynnej na działce, na której ta zabudowa może powstać. W związku z powyższym jest zasadne nieuwzględnienie uwagi.

8. Uwagi:

_____ oraz _____, zam. _____, właścicieli działek nr 5963/13, 5963/73, 5963/17, 5963/15 i 5963/66, wniesione pismem w dniu 16 września 2020 r.

Uwagi dotyczą: terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- KDD.6 – przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej,
- MW-U.2 – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną oraz zabudowę usługową.

Treść uwag – składający uwagi kwestionują:

- 1) przeznaczenie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.6, na terenie działek nr 5963/13, 5963/73, 5963/17, 5963/15 i 5963/66, z obawy, że droga:
 - będzie miała daleko idące, negatywne konsekwencje dla wszystkich właścicieli działek, przez które ma przebiegać,
 - spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego w okolicy, co wpłynie na komfort życia spokojnej okolicy,
 - nadmiernie naruszy ona własność prywatną właścicieli działek;
- 2) wysokość zabudowy dopuszczoną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U.2. i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, z uwagi na:
 - przewagę niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie,
 - zwiększenie zaludnienia w danej okolicy, co spowoduje zakłócenie spokoju mieszkańców,
 - zacienianie działek.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad.1. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu nr 185/12/2008 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie - część II, pomiędzy projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolami MN.2 oraz MN.3 i terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczonym symbolem MW.3 wyznaczono teren drogi KDD.6, na terenie działki nr 5963/66 (użytek klasy dr) oraz częściowo na terenie działki nr 5963/15. Oczywiście jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej są: usługi, drogi, place, zieleń, infrastruktura techniczna oraz drogi.

Projektowana droga stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej. Ma za zadanie poprawić jego obsługę komunikacyjną. Również w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi KDD.6 postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców działek zlokalizowanych wokół tej drogi może docelowo powiększyć się dwukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Realizacja drogi usprawni obsługę komunikacyjną tego terenu, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, poprawi dostępność do projektowanych od strony północnej usług publicznych oraz ogólnodostępnej zieleni miejskiej. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, w oparciu o istniejącą drogę wewnętrzną, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni i chodnika oraz oświetlenia

ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Z tego względu w projekcie planu zarezerwowano na ten cel pas terenu o szerokości podstawowej 12 m. Realizacja drogi nie uniemożliwi realizacji na wydzielonych działkach nr 5963/13, 5963/73, 5963/17 i 5963/15 zamierzeń inwestycyjnych ich właścicieli, ale nieznacznie je ograniczy. Droga została wyznaczona przez działki nie będące własnością gminy, gdyż takie w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują.

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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad. 2. W projekcie planu miejscowego, na północ od projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.2 oraz MN.3, przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, oznaczony symbolem MN-U.2. Taki kierunek zagospodarowania jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., które wskazuje teren MN-U.2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową o wysokości do 25 m. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną występuje w sąsiedztwie przedmiotowego terenu. Od północy, jest ona zlokalizowana wzdłuż ul. Wołyńskiej i Dynowskiej. Jest to zabudowa o wysokości od 6 do 8 kondygnacji, sięgająca nawet 29 m. Od południa, w rejonie drogi KDD.6, w sąsiedztwie działek składających uwagę, występuje zabudowa o 4 kondygnacjach nadziemnych. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu stanowi zatem naturalną kontynuację funkcji już istniejącej.

Ponadto teren, na którym dopuszczono nową funkcję jest lokalizacją ku temu predysponowaną, ze względu na położenie w obszarze, posiadającym dostęp do publicznej infrastruktury społecznej, pozostającym w zasięgu dojścia do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (sukcesywnie realizowaną). Projekt planu uwzględnia zastany kontekst przestrzenny w postaci sąsiedztwa zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną jak i jednorodzinnej. Wysokość planowanej na terenie MW-U.2 zabudowy, tj. 20 m, przyjęta w projekcie planu jest niższa niż ta dopuszczona w Studium. Jest to parametr pośredni pomiędzy istniejącą niską zabudową jednorodziną (do 11 m), zlokalizowaną w południowej części planu a zabudową mieszkaniową wielorodzinną rozwijającą się od północy. Zabudowa wielorodzinną planowana na terenie MW-U.2 będzie oddzielona od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej otaczającymi ją drogami. Planowana zabudowa wielorodzinną zlokalizowana będzie na północ od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w odległości co najmniej 40 m od niej. Na ostateczny kształt zabudowy wpływ będą miały obowiązujące przepisy odrębne, które projekt budowlany będzie musiał uwzględniać. Przyszłe obiekty muszą zostać zlokalizowane w taki sposób i posiadać takie parametry i gabaryty, aby spełniały wymagania przepisów odrębnych w szczególności art.13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), zgodnie z którym odległość budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Ponadto w opracowaniu Jana Macieja Chmielewskiego, Małgorzaty Mireckiej, Krystyny Stolarek i Marii Śliwowskiej pt. "Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa" (Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996, str.52), w którym analizowano m.in. wpływ wysokości zabudowy na jakość życia mieszkańców podano, że za względów psychospołecznych, odległość naprzeciwległych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie wysokości budynku wyższego. Ustalenia projektu planu, niezależnie od

obowiązujących przepisów odrębnych, uwzględniają również i ten aspekt zachowując prawidłowe proporcje wysokości planowanych kompleksów zabudowy w stosunku do odległości między nimi.

Niewątpliwie realizacja nowego zagospodarowania wpłynie na zwiększenie ilości uczestników ruchu na istniejących drogach publicznych. Zjawisko to jest naturalne i towarzyszy każdej nowej inwestycji. Mając powyższe na uwadze, w obowiązujących planach miejscowych zarezerwowano teren pod nowe inwestycje drogowe, które są sukcesywnie realizowane, co znacznie usprawni funkcjonowanie tej części miasta.

Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, uniknięcie kolizji przestrzennych z istniejącą zabudową, w szczególności z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz, projekt planu narzucił w ustaleniach dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczenia, m.in. w zakresie jej wysokości, intensywności czy powierzchni biologicznie czynnej na działce, na której ta zabudowa może powstać. W związku z powyższym jest zasadne nieuwzględnienie uwagi.

9. Uwagi:

_____ oraz _____, zam. _____, _____, właścicieli działek nr 5963/2, 5963/3, 5963/5, 5963/6, 5963/7, 5963/65, 5963/11, 5963/14 i 5963/66, wniesione pismem w dniu 16 września 2020 r.,

Uwagi dotyczą: terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- KDD.6 – przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej,
- MW-U.2 – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową.

Treść uwag – składający uwagi kwestionują:

- 1) przeznaczenie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.6, na terenie działek nr 5963/2, 5963/3, 5963/5, 5963/6, 5963/7, 5963/65, 5963/11, 5963/14 i 5963/66, z obawy, że droga:
 - będzie miała daleko idące, negatywne konsekwencje dla wszystkich właścicieli działek, przez które ma przebiegać,
 - spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego w okolicy, co wpłynie na komfort życia spokojnej okolicy,
 - nadmiernie naruszy ona własność prywatną właścicieli działek;
- 2) wysokość zabudowy dopuszczoną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U.2. i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, z uwagi na:
 - przewagę niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie,
 - zwiększenie zaludnienia w danej okolicy, co spowoduje zakłócenie spokoju mieszkańców,
 - zacienianie działek.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad.1. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu nr 185/12/2008 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie - część II, pomiędzy projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej

jednorodzinnej oznaczonymi symbolami MN.2 oraz MN.3 i terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczonym symbolem MW.3 wyznaczono teren drogi KDD.6, na terenie działki nr 5963/66 (użytek klasy dr) oraz częściowo na terenie działek nr 5963/3, 5963/6, 5963/7, 5963/65, 5963/11 i 5963/14. Oczywiście jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej, są: usługi, drogi, place, zieleń, infrastruktura techniczna oraz drogi.

Projektowana droga stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej. Ma za zadanie poprawić jego obsługę komunikacyjną. Również w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi KDD.6 postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców działek zlokalizowanych wokół tej drogi może docelowo powiększyć się dwukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Realizacja drogi usprawni obsługę komunikacyjną tego terenu, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, poprawi dostępność do projektowanych od strony północnej usług publicznych oraz ogólnodostępnej zieleni miejskiej. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, w oparciu o istniejącą drogę wewnętrzną, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni i chodnika oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Z tego względu w projekcie planu zarezerwowano na ten cel pas terenu o szerokości podstawowej 12 m. Realizacja drogi nie uniemożliwi realizacji na wydzielonych działkach nr 5963/2, 5963/3, 5963/5, 5963/6, 5963/7, 5963/65, 5963/11, 5963/14 zamierzeń inwestycyjnych ich właścicieli, ale nieznacznie je ograniczy. Droga została wyznaczona przez działki nie będące własnością gminy, gdyż takie w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują.

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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.), przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad. 2. W projekcie planu miejscowego, na północ od projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.2 oraz MN.3, przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, oznaczony symbolem MN-U.2. Taki kierunek zagospodarowania jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., które wskazuje teren MN-U.2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową o wysokości do 25 m. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną występuje w sąsiedztwie przedmiotowego terenu. Od północy jest ona zlokalizowana wzdłuż ul. Wołyńskiej i Dynowskiej. Jest to zabudowa o wysokości od 6 do 8 kondygnacji, sięgająca nawet 29 m. Od południa, w rejonie drogi KDD.6, w sąsiedztwie działek składających uwagę, występuje zabudowa o 4 kondygnacjach nadziemnych. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu stanowi zatem naturalną kontynuację funkcji już istniejącej.

Ponadto teren, na którym dopuszczono nową funkcję jest lokalizacją ku temu predysponowaną, ze względu na położenie w obszarze, posiadającym dostęp do publicznej infrastruktury społecznej, pozostającym w zasięgu dojścia do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

(sukcesywnie realizowaną). Projekt planu uwzględnia zastany kontekst przestrzenny w postaci sąsiedztwa zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i jednorodzinnej. Wysokość planowanej na terenie MW-U.2 zabudowy, tj. 20 m, przyjęta w projekcie planu jest niższa niż ta dopuszczona w Studium. Jest to parametr pośredni pomiędzy istniejącą niską zabudową jednorodziną (do 11 m), zlokalizowaną w południowej części planu a zabudową mieszkaniową wielorodziną rozwijającą się od północy. Zabudowa wielorodzinna planowana na terenie MW-U.2 będzie oddzielona od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej otaczającymi ją drogami. Planowana zabudowa wielorodzinna zlokalizowana będzie na północ od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w odległości co najmniej 40 m od niej. Na ostateczny kształt zabudowy wpływ będą miały obowiązujące przepisy odrębne, które projekt budowlany będzie musiał uwzględniać. Przyszłe obiekty muszą zostać zlokalizowane w taki sposób i posiadać takie parametry i gabaryty, aby spełniały wymagania przepisów odrębnych w szczególności art.13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), zgodnie z którym odległość budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Ponadto w opracowaniu Jana Macieja Chmielewskiego, Małgorzaty Mireckiej, Krystyny Stolarek i Marii Śliwowskiej pt. ”Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa” (Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996, str.52), w którym analizowano m.in. wpływ wysokości zabudowy na jakość życia mieszkańców podano, że za względów psychospołecznych, odległość naprzeciwległych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie wysokości budynku wyższego. Ustalenia projektu planu niezależnie od obowiązujących przepisów odrębnych, uwzględniają również i ten aspekt zachowując prawidłowe proporcje wysokości planowanych kompleksów zabudowy w stosunku do odległości między nimi.

Niewątpliwie realizacja nowego zagospodarowania wpłynie na zwiększenie ilości uczestników ruchu na istniejących drogach publicznych. Zjawisko to jest naturalne i towarzyszy każdej nowej inwestycji. Mając powyższe na uwadze, w obowiązujących planach miejscowych zarezerwowano teren pod nowe inwestycje drogowe, które są sukcesywnie realizowane, co znacznie usprawni funkcjonowanie tej części miasta.

Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, uniknięcie kolizji przestrzennych z istniejącą zabudową, w szczególności z zabudową mieszkaniową jednorodziną i harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz, projekt planu narzucił w ustaleniach dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczenia, m.in. w zakresie jej wysokości, intensywności czy powierzchni biologicznie czynnej na działce, na której ta zabudowa może powstać. W związku z powyższym jest zasadne nieuwzględnienie uwagi.

10.Uwagi:

_____ oraz _____, zam. _____, _____, właścicieli działek nr 5963/12 i 5963/66, wniesione pismem w dniu 17 września 2020 r.

Uwagi dotyczą: terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- KDD.6 – przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej,
- MW-U.2 – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodziną oraz zabudowę usługową.

Treść uwag – składający uwagi kwestionują:

- 1) przeznaczenie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.6, na terenie działek nr 5963/12 i 5963/66, z obawy, że droga:

- będzie miała daleko idące, negatywne konsekwencje dla wszystkich właścicieli działek, przez które ma przebiegać,
 - spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego w okolicy, co wpłynie na komfort życia spokojnej okolicy,
 - nadmiernie naruszy ona własność prywatną właścicieli działek;
- 2) wysokość zabudowy dopuszczoną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U.2. i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, z uwagi na:
- przewagę niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie,
 - zwiększenie zaludnienia w danej okolicy, co spowoduje zakłócenie spokoju mieszkańców,
 - zacienianie działek.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad.1. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu nr 185/12/2008 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie - część II, pomiędzy projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolami MN.2 oraz MN.3 i terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczonym symbolem MW.3 wyznaczono teren drogi KDD.6, na terenie działki nr 5963/66 (użytek klasy dr) oraz częściowo na terenie działki nr 5963/12. Oczywistym jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej są: usługi, drogi, place, zieleń, infrastruktura techniczna oraz drogi.

Projektowana droga stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej. Ma za zadanie poprawić jego obsługę komunikacyjną. Również w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi KDD.6 postępuje bardzo intensywnie zabudowa mieszkaniowa. Ilość mieszkańców działek zlokalizowanych wokół tej drogi może docelowo powiększyć się dwukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Realizacja drogi usprawni obsługę komunikacyjną tego terenu, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, poprawi dostępność do projektowanych od strony północnej usług publicznych oraz ogólnodostępnej zieleni miejskiej. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, w oparciu o istniejącą drogę wewnętrzną, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni i chodnika oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Z tego względu zarezerwowano w projekcie planu na ten cel pas terenu o szerokości podstawowej 12 m. Realizacja drogi nie uniemożliwi realizacji na wydzielonej działce nr 5963/12 zamierzeń inwestycyjnych ich właścicieli, ale nieznacznie je ograniczy. Droga została wyznaczona przez działki nie będące własnością gminy, gdyż takie w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują.

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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń, określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad. 2. W projekcie planu miejscowego, na północ od projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.2 oraz MN.3, przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, oznaczony symbolem MN-U.2. Taki kierunek zagospodarowania jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., które wskazuje teren MN-U.2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową o wysokości do 25 m. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną występuje w sąsiedztwie przedmiotowego terenu. Od północy, jest ona zlokalizowana wzdłuż ul. Wołyńskiej i Dynowskiej. Jest to zabudowa o wysokości od 6 do 8 kondygnacji, sięgająca nawet 29 m. Od południa, w rejonie drogi KDD.6, w sąsiedztwie działek składających uwagę, występuje zabudowa o 4 kondygnacjach nadziemnych. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu stanowi zatem naturalną kontynuację funkcji już istniejącej.

Ponadto teren, na którym dopuszczono nową funkcję jest lokalizacją ku temu predysponowaną, ze względu na położenie w obszarze, posiadającym dostęp do publicznej infrastruktury społecznej, pozostającym w zasięgu dojścia do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (sukcesywnie realizowaną). Projekt planu uwzględnia zastany kontekst przestrzenny w postaci sąsiedztwa zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinną jak i jednorodzinnej. Wysokość planowanej na terenie MW-U.2 zabudowy, tj. 20 m, przyjęta w projekcie planu jest niższa niż ta dopuszczona w Studium. Jest to parametr pośredni pomiędzy istniejącą niską zabudową jednorodziną (do 11 m), zlokalizowaną w południowej części planu a zabudową mieszkaniową wielorodzinną rozwijającą się od północy. Zabudowa wielorodzinną planowana na terenie MW-U.2 będzie oddzielona od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej otaczającymi ją drogami. Planowana zabudowa wielorodzinną zlokalizowana będzie na północ od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w odległości co najmniej 40 m od niej. Na ostateczny kształt zabudowy wpływ będą miały obowiązujące przepisy odrębne, które projekt budowlany będzie musiał uwzględniać. Przyszłe obiekty muszą zostać zlokalizowane w taki sposób i posiadać takie parametry i gabaryty, aby spełniały wymagania przepisów odrębnych w szczególności art.13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), zgodnie z którym odległość budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Ponadto w opracowaniu Jana Macieja Chmielewskiego, Małgorzaty Mireckiej, Krystyny Stolarek i Marii Śliwowskiej pt. "Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa" (Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996, str.52), w którym analizowano m.in. wpływ wysokości zabudowy na jakość życia mieszkańców podano, że za względów psychospołecznych odległość naprzeciwległych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie wysokości budynku wyższego. Ustalenia projektu planu, niezależnie od obowiązujących przepisów odrębnych, uwzględniają również i ten aspekt zachowując prawidłowe proporcje wysokości planowanych kompleksów zabudowy w stosunku do odległości między nimi.

Niewątpliwie realizacja nowego zagospodarowania wpłynie na zwiększenie ilości uczestników ruchu na istniejących drogach publicznych. Zjawisko to jest naturalne i towarzyszy każdej nowej inwestycji. Mając powyższe na uwadze, w obowiązujących planach miejscowych zarezerwowano teren pod nowe inwestycje drogowe, które są sukcesywnie realizowane, co znacznie usprawni funkcjonowanie tej części miasta.

Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, uniknięcie kolizji przestrzennych z istniejącą zabudową, w szczególności z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz, projekt planu narzucił w ustaleniach dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczenia, m.in. w zakresie jej wysokości, intensywności czy powierzchni biologicznie czynnej na działce, na której ta zabudowa może powstać. W związku z powyższym jest zasadne nieuwzględnienie uwagi.

11. Uwagi:

██████████, zam. ██████████, właściciela działek nr: 5963/1 i 5963/63, wniesione pismem w dniu 16 września 2020 r.

Uwagi dotyczą: terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami:

- KDD.6 – przeznaczonego pod drogę publiczną klasy dojazdowej,
- MW-U.2 – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową.

Treść uwag – składający uwagi kwestionuje:

- 1) przeznaczenie terenu pod drogę publiczną klasy dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.6, na terenie działek nr 5963/1 i 5963/63, z obawy, że droga:
 - będzie miała daleko idące, negatywne konsekwencje dla wszystkich właścicieli działek, przez które ma przebiegać,
 - spowoduje zwiększenie ruchu samochodowego w okolicy, co wpłynie na komfort życia spokojnej okolicy,
 - nadmiernie naruszy ona własność prywatną właścicieli działek;
- 2) wysokość zabudowy dopuszczoną na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW-U.2. i przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, z uwagi na:
 - przewagę niskiej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie,
 - zwiększenie zaludnienia w danej okolicy, co spowoduje zakłócenie spokoju mieszkańców,
 - zacienianie działek.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Ad. 1. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu nr 185/12/2008 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie - część II, pomiędzy projektowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonymi symbolami MN.2 oraz MN.3 i terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oznaczonym symbolem MW.3 wyznaczono teren drogi KDD.6 (poza terenem działek składającego uwagę). Oczywistym jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej, istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej, są: usługi, drogi, place, zieleń infrastruktura techniczna oraz drogi.

Projektowana droga stanowić będzie ważny element podstawowego układu komunikacyjnego tej części rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej. Ma za zadanie poprawić jego obsługę komunikacyjną. Również w bezpośrednim sąsiedztwie projektowanej drogi KDD.6 postępuje bardzo intensywnie zabudowa

mieszkaniowa. Ilość mieszkańców działek zlokalizowanych wokół tej drogi może docelowo powiększyć się dwukrotnie. Zwiększenie ruchu jest nieuniknione i wiąże się z kolejnymi zrealizowanymi inwestycjami. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. Realizacja drogi usprawni obsługę komunikacyjną tego terenu, a tym samym poprawi bezpieczeństwo mieszkańców, zapewni lepszy i czytelniejszy dostęp dla pojazdów specjalnych: straży pożarnej, pogotowia ratunkowego, oczyszczania miasta, poprawi dostępność do projektowanych od strony północnej usług publicznych oraz ogólnodostępnej zieleni miejskiej. Przebieg drogi został wskazany w sposób optymalny, w oparciu o istniejącą drogę wewnętrzną, a jej parametry i szerokość ustalono stosownie do potrzeb i funkcji drogi klasy dojazdowej. Przewidziano zatem możliwość lokalizacji jezdni i chodnika oraz oświetlenia ulicznego. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Z tego względu zarezerwowano w projekcie planu na ten cel pas terenu o szerokości podstawowej 12 m. Realizacja drogi nie uniemożliwi realizacji na wydzielonych działkach nr: 5963/1 i 5963/63 zamierzeń inwestycyjnych ich właścicieli, z uwagi na fakt, iż planowana droga nie obejmuje ww. działek. Droga została wyznaczona przez działki nie będące własnością gminy, gdyż takie w bezpośrednim sąsiedztwie nie występują.

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 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) przewiduje stosowne rekompensaty. Sposób realizacji roszczeń określają art. 36 i art. 37 tej ustawy.

Ad. 2. W projekcie planu miejscowego, na północ od projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami MN.2 oraz MN.3, przeznaczono teren pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, oznaczony symbolem MN-U.2. Taki kierunek zagospodarowania jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., które wskazuje teren MN-U.2 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową o wysokości do 25 m. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną występuje w sąsiedztwie przedmiotowego terenu. Od północy jest ona zlokalizowana wzdłuż ul. Wołyńskiej i Dynowskiej. Jest to zabudowa o wysokości od 6 do 8 kondygnacji, sięgająca nawet 29 m. Od południa, w rejonie drogi KDD.6, w sąsiedztwie działek składających uwagę, występuje zabudowa o 4 kondygnacjach nadziemnych. Przyjęte w projekcie planu przeznaczenie terenu stanowi zatem naturalną kontynuację funkcji już istniejącej.

Ponadto teren, na którym dopuszczono nową funkcję jest lokalizacją ku temu predysponowaną, ze względu na położenie w obszarze, posiadającym dostęp do publicznej infrastruktury społecznej, pozostającym w zasięgu dojazdu do komunikacji zbiorowej oraz uzbrojenia w infrastrukturę techniczną (sukcesywnie realizowaną). Projekt planu uwzględnia zastany kontekst przestrzenny w postaci sąsiedztwa zarówno zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej jak i jednorodzinnej. Wysokość planowanej na terenie MW-U.2 zabudowy, tj. 20 m, przyjęta w projekcie planu jest niższa niż ta dopuszczona w Studium. Jest to parametr pośredni pomiędzy istniejącą niską zabudową jednorodziną (do 11 m), zlokalizowaną w południowej części planu a zabudową mieszkaniową wielorodzinną rozwijającą się od północy. Zabudowa wielorodzinną planowana na terenie MW-U.2 będzie oddzielona od terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej otaczającymi ją drogami. Planowana zabudowa wielorodzinną zlokalizowana będzie na północ od istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w odległości co najmniej 40 m od niej. Na ostateczny kształt zabudowy wpływ będą miały obowiązujące przepisy odrębne, które projekt budowlany będzie musiał uwzględniać. Przyszłe obiekty muszą zostać zlokalizowane w taki sposób i posiadać takie

parametry i gabaryty, aby spełniały wymagania przepisów odrębnych w szczególności art.13 rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), zgodnie z którym odległość budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń. Ponadto w opracowaniu Jana Macieja Chmielewskiego, Małgorzaty Mireckiej, Krystyny Stolarek i Marii Śliwowskiej pt.” Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa” (Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996, str.52), w którym analizowano m.in. wpływ wysokości zabudowy na jakość życia mieszkańców podano, że ze względów psychospołecznych, odległość naprzeciwległych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie wysokości budynku wyższego. Ustalenia projektu planu niezależnie od obowiązujących przepisów odrębnych, uwzględniają również i ten aspekt zachowując prawidłowe proporcje wysokości planowanych kompleksów zabudowy w stosunku do odległości między nimi.

Niewątpliwie realizacja nowego zagospodarowania wpłynie na zwiększenie ilości uczestników ruchu na istniejących drogach publicznych. Zjawisko to jest naturalne i towarzyszy każdej nowej inwestycji. Mając powyższe na uwadze, w obowiązujących planach miejscowych zarezerwowano teren pod nowe inwestycje drogowe, które są sukcesywnie realizowane, co znacznie usprawni funkcjonowanie tej części miasta. Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, uniknięcie kolizji przestrzennych z istniejącą zabudową, w szczególności z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz, projekt planu narzucił w ustaleniach dotyczących zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczenia, m.in. w zakresie jej wysokości, intensywności czy powierzchni biologicznie czynnej na działce, na której ta zabudowa może powstać. W związku z powyższym jest zasadne nieuwzględnienie uwagi.

12.Uwaga:

Mieszkańców [REDAKTOWANE], zawierające 13 podpisów w tym:

- [REDAKTOWANE] zam. [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE] (nazwisko nieczytelne),
- [REDAKTOWANE] (nazwisko nieczytelne),
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE] (nazwisko nieczytelne),
- [REDAKTOWANE] (nazwisko nieczytelne)
- [REDAKTOWANE] (imię nieczytelne) [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE].

wniesiona pismem w dniu 17 września 2020 r.

Uwaga dotyczy: ustaleń przyjętych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem MW.3.

Treść uwagi – składający uwagę kwestionują przeznaczenie terenu MW.3 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w zakresie działek od nr 5963/29 do nr 5963/47 i wnioskują o przeznaczenie ich po zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ze względu na zachowanie ładu przestrzennego i utrzymanie walorów architektonicznych i krajobrazowych osiedla.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego, działki od nr 5963/29 do nr 5963/47 przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Przyjęte ustalenia zgodne są ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Projekt planu uwzględnia przy tym kontekst przestrzenny, w postaci bezpośredniego sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, utworzonego z 13 budynków wielorodzinnych o wysokości od 3 do 4 kondygnacji nadziemnych. Zabudowa ta jest zlokalizowana po północnej granicy w/w działek. Przyjęte w planie przeznaczenie stanowi zatem naturalną kontynuację funkcji już istniejącej. Zabudowa wielorodzinna będzie tworzyła enklawę, wyodrębnioną otaczającymi ją drogami. Nowe budynki będą mogły zostać zlokalizowane w odległości co najmniej 40-50 m od istniejącej zabudowy jednorodzinnej nie oddziałując negatywnie swoim sąsiedztwem. Mając na uwadze zachowanie ładu przestrzennego, uniknięcie kolizji przestrzennych z istniejącą zabudową, w szczególności zabudową mieszkaniową jednorodzinną i harmonijne wpisanie się w zastany krajobraz, plan narzucił zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ograniczenia, m.in. w zakresie jej wysokości, intensywności czy powierzchni biologicznie czynnej na działce, na której ta zabudowa może powstać. Przyjęte parametry są podobne do tych przyjętych dla zabudowy jednorodzinnej. Projekt planu, kierując się zasadami zrównoważonego rozwoju, ustala m.in. minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej nie mniejszy niż 30%. Przyjęta wysokość zabudowy, tj. 12 m jest tylko o 1 m wyższa, niż ta przyjęta dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Projektowane przeznaczenie nie będzie wpływać negatywnie na stan środowiska, w tym stan wody, a w szczególności wypływ wody, na który wskazywał składający uwagę w swoim piśmie, co wykazała prognoza oddziaływania na środowisko opracowanego planu miejscowego opracowana w związku z art.46 ust.1 pkt 1 oraz art. 51 ust.1 oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Powstające ścieki bytowe mają być bowiem kierowane do kanalizacji sanitarnej, a wody deszczowe do kanalizacji deszczowej. Na obszarze przeznaczonym pod zabudowę wielorodzinną nie występują źródła wód. Wypływ wody, o którym składający uwagę w swoim piśmie wspomniał zlokalizowany jest w korycie potoku Mikośka, a jego wody nie zostały przebadane pod względem fizykochemicznym i mikrobiologicznym. Ponadto zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, na powierzchni mniejszej niż 4 ha, nie zalicza się do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019 r. poz. 1839). Mając powyższe na uwadze uwagi nie uwzględnia się.

13.Uwaga:

- [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE],
- [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE],

wniesiona pismem w dniu 17 września 2020 r.

Uwaga dotyczy: terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami KDL.1 i KDL.2 przeznaczonych pod drogi publiczne klasy lokalnej.

w kierunku łącznika do drogi S-19. Przeznaczenie ustalone w projekcie planu zgodne jest z kierunkami określonymi dla terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII /113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Przyjęcie takiego ustalenia stanowi realizację podstawowego celu polityki przestrzennej – rozwoju miasta Rzeszowa w zakresie komunikacji, określonego w Studium, jakim jest rozwój i poprawa funkcjonowania systemu komunikacji. Cel ten sprowadza się do stworzenia sprawnych powiązań w skali miasta i poszczególnych jego osiedli. Projektowana droga stanowić będzie zasadniczą część podstawowego układu komunikacyjnego zachodniej części miasta, intensywnie zabudowującej się. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość. W układzie tym niezbędna jest przedmiotowa droga główna, zapewniająca odpowiednie do potrzeb rozwijającego się miasta powiązania. Przebieg drogi został wyznaczony z uwzględnieniem Studium, warunków terenowych, tj. zróżnicowanego nachylenia terenu i istniejącego zagospodarowania w rejonie ul. Słoneczny Stok. Przyjęta klasa drogi wymusza geometrię jej przebiegu w związku z wymaganiami technicznymi takimi jak: promienie łuków czy długości odcinków prostych. Dodatkowo skrzyżowanie drogi KDG.1, w jej północnej części, z ul. Bł. Karoliny zostało przesądzone w projekcie drogi łączącej ul. Bł. Karoliny z ul. Dębicką (projekt do decyzji ZRID). Wobec powyższego nie jest możliwe uwzględnienie uwagi i przesunięcie drogi z działek nr: 3662/5, 3662/6 i 3662/2.

15. Uwaga:

- Parafii Rzymskokatolickiej pw. Matki Bożej Pocieszenia w Rzeszowie, 35-213 Rzeszów, ul. Słoneczny Stok 57, wniesiona pismem w dniu 17 września 2020 r.

Uwaga dotyczy: ustaleń przyjętych dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U.2 przeznaczonego pod zabudowę usługową.

Treść uwag składający uwagę wnioskuje o wyznaczenie drogi, łączącej ul. Wołyńską z ul. Słoneczny Stok, przebiegającej „szlakiem św. Jakuba”, która umożliwi dojazd do utworzonej nowej parafii przy ul. Słoneczny Stok.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego wyznaczono teren U.2 przeznaczony pod zabudowę usługową. W jego granicach wyznaczono liniami podziału wewnętrznego tereny integralnie związane z podstawowym przeznaczeniem, różniące się jednak między sobą różnym sposobem zagospodarowania, podporządkowanym głównej funkcji. Na bazie działki nr 3201/22 (droga gruntowa), przez którą przebiega „szlak św. Jakuba”, wyznaczono na terenie przeznaczonym pod zabudowę usługową teren [kx.1] z przeznaczeniem pod ciąg pieszy w formie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej, stanowiącej integralny element kompleksu zabudowy usługowej. Taki kierunek zagospodarowania został wskazany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Zgodnie z zapisami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z zapisami tego dokumentu. Projektowany ciąg jest ważnym elementem w strukturze przestrzennej opracowywanego planu i rozwijającej się tej części miasta, stanowiąc fragment układu ogólnodostępnych ciągów komunikacji pieszej, wiążących wzajemnie ogólnodostępne przestrzenie o charakterze publicznym.

Wraz z m.in. ciągiem pieszym [kx.2], a także ciągami pieszymi wskazanymi w terenach ZN/KX.1 i ZN/KX.2, połączy ze sobą tereny usługowe, zabudowę mieszkaniową w rejonie ul. Słoneczny Stok,

zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, realizowana w rejonie ulic: Dynowskiej, Czudeckiej czy Wołyńskiej, a także park osiedlowy projektowany w rejonie ul. Bł. Karoliny, integrując przy tym poszczególne zespoły zabudowy rozwijającej się intensywnie w sąsiedztwie. Przedmiotowy ciąg pieszy zapewni powiązanie piesze dla mieszkańców budynków mieszkalnych w rejonie ul. Dynowskiej, Czudeckiej i Wołyńskiej z ich kościołem parafialnym. Wskazanie ogólnodostępnych ciągów komunikacyjnych ma na celu tworzenie sprzyjających warunków życia dla mieszkańców tej części miasta. Ścieżki mają być zlokalizowane w zieleni urządzonej, a więc w zamierzeniu ma powstać przestrzeń przyjazna mieszkańcom. Miejsca te będą służyć rekreacji mieszkańców oraz komunikacji pieszej lub rowerowej, łącząc poszczególne tereny ze sobą, sprzyjając przy tym interakcjom społecznym. Powiązanie komunikacyjne ul. Słoneczny Stok z zabudową istniejącą poza opracowywanym planem (w szczególności w rejonie ul. Dynowskiej, ul. Czudeckiej, czy ul. Wołyńskiej), a także tą, która w granicach projektowanego planu może powstać w przyszłości, projekt planu zapewnia poprzez wyznaczone drogi publiczne, przede wszystkim: fragment drogi KDG.1 KDZ.1 i KDZ.2 oraz drogę KDZ wyznaczoną w uchwalonym w dniu 26 marca 2019 r., uchwałą Nr IX/166/2019 Rady Miasta Rzeszowa, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część I.

16. Uwaga:

██████████, zam. ██████████, wniesiona pismem w dniu 18 września 2020 r.

Uwaga dotyczy: ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- MW.1 – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz
- KDW.2 – przeznaczonego pod drogę wewnętrzną.

Treść uwag: składająca uwagę kwestionuje:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie pod drogę wewnętrzną jej działki tj. działki nr 3993 obr. 222 jako niekorzystne dla niej wnioskując o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad.1. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu nr 185/12/2008 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie - część II, pomiędzy projektowanymi drogami publicznymi: drogą główną oznaczoną na rysunku projektu planu symbolem KDG.1 oraz drogą KDL.1 (wyznaczoną w uchwalonym w dniu 26 marca 2019 r., uchwałą Nr IX/166/2019 Rady Miasta Rzeszowa, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część I) wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW.1, w granicach którego położona jest część działki nr 3993. Teren ten obejmuje również działki sąsiednie tworząc z dotychczasowych działek rolnych zwarty obszar zabudowy. Lokalizacja tego rodzaju zabudowy jest uzasadniona ze względu na potrzeby rozwijającej się intensywnie tej części miasta. Uwzględnia przy tym kontekst przestrzenny w postaci zabudowy istniejącej i projektowanej, a także wydane decyzje

administracyjne. Zabudowa wielorodzinna jest realizowana intensywnie od strony północnej. Występuje również w bezpośrednim sąsiedztwie, po wschodniej stronie drogi *KDL.1*, w postaci 3 i 4 kondygnacyjnych budynków. Od strony wschodniej, na działkach Krajowego Zasobu Nieruchomości, trwają zaawansowane prace projektowe nad zagospodarowaniem znacznego terenu pod tego typu zabudowę. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tej części terenu zgodna jest także ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa, uchwałą Nr XXXVII/113/2000 w dniu 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Takiego sposobu przeznaczenia terenu nie kwestionują pozostali właściciele działek położonych w jego granicach (ok. 8 właścicieli).

Ad.2. Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej 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.

Zgodnie z § 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. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Dla zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.1, jak również części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1, w projekcie planu wyznaczono drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku projektu planu symbolem KDW.2. Teren wytyczono tak, aby mógł pełnić założoną funkcję oraz możliwie najmniej ograniczać zagospodarowanie działek, przez które przebiega. Przebieg tej drogi przez poszczególne działki nie jest jednakowy (identyczny), w rozumieniu składających wniosek. Nie jest to możliwe, ze względu na to, że sąsiadujące działki różnią się między sobą kształtem, wielkością, przebiegiem granic. Droga została wyznaczona prostopadle do projektowanej drogi publicznej *KDL.1*, w tym przez działkę nr 3993 oraz działki sąsiednie, przez które ma przebiegać i którym ma służyć. Drogę wyznaczono na granicy pomiędzy terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wyznaczonym w oparciu o wydane decyzje administracyjne) oraz terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiąc dodatkowo bufor pomiędzy terenami zabudowy o różnym charakterze i wysokości. Przy ustalaniu przebiegu drogi wzięto pod uwagę aktualny sposób skomunikowania istniejących działek gruntu, w tym sąsiadujących z działką nr 3993 oraz ich docelowe przeznaczenie w planie (tj. zabudowę).

17.Uwaga:

██████████, zam. ██████████, wniesiona pismem w dniu 21 września 2020 r.

Uwagi dotyczą: ustaleń przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- MW.1 – przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz
- KDW.2 – przeznaczonego pod drogę wewnętrzną.

Treść uwag – składająca uwagę kwestionuje:

- 1) przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie pod drogę wewnętrzną jej działki tj. działki nr 3993 obr. 222, jako niekorzystne dla niej wnioskując o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– nie uwzględnia się

Uzasadnienie:

Ad.1. W planie miejscowym, zgodnie z art. 15 ust.2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania. W projekcie planu nr 185/12/2008 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie część II, pomiędzy projektowanymi drogami publicznymi: drogą główną oznaczoną na rysunku projektu planu symbolem KDG.1 oraz drogą *KDL.1* (wyznaczoną w uchwalonym w dniu 26 marca 2019 r., uchwałą Nr IX/166/2019 Rady Miasta Rzeszowa, miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część I) wyznaczono teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony symbolem MW.1, w granicach którego położona jest część działki nr 3993. Teren ten obejmuje również działki sąsiednie tworząc z dotychczasowych działek rolnych zwarty obszar zabudowy. Lokalizacja tego rodzaju zabudowy jest uzasadniona ze względu na potrzeby rozwijającej się intensywnie tej części miasta. Uwzględnia przy tym kontekst przestrzenny w postaci zabudowy istniejącej i projektowanej, a także wydane decyzje administracyjne. Zabudowa wielorodzinna jest realizowana intensywnie od strony północnej. Występuje również w bezpośrednim sąsiedztwie, po wschodniej stronie drogi *KDL.1*, w postaci 3 i 4 kondygnacyjnych budynków. Od strony wschodniej, na działkach Krajowego Zasobu Nieruchomości, trwają zaawansowane prace projektowe nad zagospodarowaniem znacznego terenu pod tego typu zabudowę. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w tej części terenu zgodna jest także ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa, uchwałą Nr XXXVII/113/2000 w dniu 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Takiego sposobu przeznaczenia terenu nie kwestionują pozostali właściciele działek położonych w jego granicach (ok. 8 właścicieli).

Ad.2. Celem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów nowej zabudowy, ale także stworzenie warunków sprzyjających prawidłowemu funkcjonowaniu tej 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.

Zgodnie z § 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. z 2019 r. poz. 1065, z późn. zm.), do działek budowlanych oraz do budynków i urządzeń z nim związanych należy zapewnić dojazd i dojazd umożliwiający dostęp do drogi publicznej, odpowiednie do przeznaczenia i sposobu ich użytkowania oraz wymagań dotyczących ochrony przeciwpożarowej, określonych w przepisach odrębnych. Dla zapewnienia niezbędnej obsługi komunikacyjnej terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej MW.1, jak również części terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN.1, w projekcie planu wyznaczono drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku projektu planu symbolem KDW.2. Teren wytyczono tak, aby mógł pełnić założoną funkcję oraz możliwie najmniej ograniczać zagospodarowanie działek, przez które przebiega. Przebieg tej drogi przez poszczególne działki nie jest jednakowy (identyczny), w rozumieniu składających wniosek. Nie jest to możliwe, ze względu na to, że sąsiadujące działki różnią się między sobą kształtem, wielkością czy przebiegiem granic. Droga została wyznaczona prostopadle do projektowanej drogi publicznej *KDL.1*, w tym przez działkę nr 3993 oraz działki sąsiednie, przez które ma przebiegać i którym ma służyć. Drogę wyznaczono na granicy pomiędzy terenem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wyznaczonym w oparciu o wydane decyzje administracyjne) oraz terenem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, stanowiąc dodatkowo bufor pomiędzy terenami zabudowy o różnym charakterze i wysokości.

Przy ustalaniu przebiegu drogi wzięto pod uwagę istniejący sposób skomunikowania istniejących działek gruntu, w tym sąsiadujących z działką nr 3993 oraz ich docelowe przeznaczenie w planie (tj. zabudowę).

18. Uwaga:

Krajowego Zasobu Nieruchomości, 00-029 Warszawa, ul. Nowy Świat 19, wniesiona pismem w dnia 18 września 2020 r.

Uwagi dotyczą: ustaleń szczegółowych przyjętych dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: MW-U.1 oraz MW-U.2 – przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową.

Treść uwag: składający uwagę:

- kwestionuje zapis §17 ust.2. pkt.1 lit. b oraz §18 ust.2. pkt.1 lit. b, dotyczący nakazu lokalizacji usług od strony drogi KDZ oraz KDZ.2 o powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków mieszkalno-usługowych zlokalizowanych wzdłuż tych ulic, w ramach działki budowlanej,
- proponuje jego zmianę na nakaz lokalizacji usług na powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków mieszkalno-usługowych zlokalizowanych w ramach działki budowlanej.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu nakazano lokalizację usług w budynkach od strony drogi KDZ oraz KDZ.2. Ich powierzchnia nie powinna być mniejsza niż 20% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków mieszkalno-usługowych zlokalizowanych wzdłuż tych ulic. Oczywistym jest, że celem sporządzenia planu nie jest wyłącznie proponowanie stref pod zabudowę mieszkaniową. Integralnymi elementami struktury miejskiej, istotnymi dla prawidłowego funkcjonowania miasta i osiedla, w tym zabudowy mieszkaniowej są usługi. Odpowiedni stopień wyposażenia w usługi decyduje o jakości życia mieszkańców. Jest to szczególnie istotne w przypadku terenów własności Krajowego Zasobu Nieruchomości, który w ramach rządowego programu „Mieszkanie Plus” przewiduje tu lokalizację około 800 mieszkań, które może zamieszkać nawet 1600 mieszkańców.

Wnoszący uwagę wnioskują o zmianę przyjętych w planie zapisów. Proponują zastąpić dotychczasowe ustalenie nakazem lokalizacji usług o powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków mieszkalno-usługowych, zlokalizowanych w ramach działki budowlanej. Zmianę uzasadniają uwarunkowaniami terenowymi i wynikającymi z nich rozwiązaniami w zakresie lokalizacji garaży podziemnych terenu. Według składającego uwagę nie wpłynie to na powierzchnię usług. Uwzględnienie uwagi w przedstawionej formie nie jest jednak możliwe.

Przyjęty tak niski 10 % udział usług w ramach działki budowlanej oznacza, że nie wszystkie budynki mieszczące funkcję mieszkalną będą budynkami mieszkalno-usługowymi. Takimi staną się dopiero, kiedy zapadnie decyzja o zlokalizowaniu w nim funkcji usługowej. Proponowany zapis nie wskazuje zatem jednoznacznie, co jest punktem odniesienia do obliczania tego 10% wskaźnika. Jego skutkiem mogłyby być również całkowity brak funkcji usługowej na terenach MW-U.1 oraz MW-U.2. Zaproponowany przez składającego uwagę zapis, odnoszący się do budynków mieszkalno-usługowych, nie jest czytelny w jego

interpretacji i mógłby zostać zakwestionowany przez organ nadzoru, jakim jest Wojewoda oceniający zgodność podjętych przez miasto aktów prawnych. Zgodnie bowiem z § 6 rozporządzenia Prezesa Rady Ministrów z dnia 20 czerwca 2002 r. (Dz.U. 2016 poz. 283) w sprawie „Zasad techniki prawodawczej” przepisy ustawy redaguje się tak, aby dokładnie i w sposób zrozumiały dla adresatów zawartych w nich norm wyrażały intencje prawodawcy.

Zasadne jest jednak, aby ze względu na podane przez składającego uwagę trudności terenowe, wymuszające określone rozwiązania architektoniczne, dopuścić możliwość bilansowania usług w ramach całej działki budowlanej. Ekwiwalentny w stosunku do obowiązujących ustaleń jest udział usług nie mniejszy niż 10% powierzchni użytkowej kondygnacji parterów wszystkich budynków z funkcją mieszkalną (budynków mieszkalnych). Stosowne zapisy zostały wprowadzone do projektu planu po pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, w §17 ust. 2 pkt 1 i §18 ust. 2 pkt 1 uchwały, zmieniając zasady udziału funkcji usługowych na terenach oznaczonych symbolami: MW-U.1 i MW-U.2, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową. Podczas wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w dniach od 5 listopada 2020 r. do 4 grudnia 2020 r., w zakresie wprowadzonych zmian oraz w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 18 grudnia 2020 r., Krajowy Zasób Nieruchomości nie złożył uwag do sformułowanych w projekcie planu ustaleń.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2020 r. poz. 2176). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

**Załącznik nr 4
do uchwały Nr XLII/873/2021
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 26 stycznia 2021 r.
Zalacznik4.gml
(Dokument elektroniczny GML/XML)**

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, zawierają:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie;
- 3) rysunek planu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLII/873/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 stycznia 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009
na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II został opracowany na podstawie uchwały nr LVIII/964/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2009 r. (z późn. zm.). Plan miejscowy podjęto w celu określenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów dotychczas niezabudowanych, uprawianych rolniczo, w dostosowaniu do potrzeb rozwoju miasta, a także w celu zabezpieczenia terenów pod ważne dla tej części miasta cele publiczne.

Plan opracowywany jest etapowo. Pierwszy etap, oznaczony jako część I, uchwalony został przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 marca 2019 r., uchwałą Nr IX/166/2019. Niniejsza uchwała obejmuje drugi etap oznaczony jako część II. Jest to obszar obejmujący teren o powierzchni około 55,09 ha, położony w zachodniej części miasta, na osiedlu Przybyszówka oraz osiedlu Franciszka Kotuli, w rejonie ulic: Wołyńskiej, Słoneczny Stok, Błogosławionej Karoliny, Potokowej i Dynowskiej.

W związku z nowymi potrzebami inwestycyjnymi rozwijającego się miasta, w projekcie planu wskazano tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy i zabudowy mieszkaniowej intensywnie powstającej w bezpośrednim sąsiedztwie, tj. tereny dla realizacji usług publicznych i komercyjnych. Uzupełniono je o tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym oraz ciągi piesze i pieszo-rowerowe. Zabezpieczono również tereny pod rozbudowę układu komunikacyjnego w postaci dróg publicznych, o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, zapewniając tym samym niezbędną dostępność komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz powiązania z istniejącym miejskim układem drogowym i infrastrukturą społeczną zlokalizowaną w sąsiedztwie.

Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Kierunki zagospodarowania tej części miasta określone w Studium to, w szczególności: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i jednorodzinna, usługi publiczne lokalne i ponadlokalne, usługi komercyjne, drogi publiczne, zieleń urządzona oraz tereny infrastruktury technicznej.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), a także zapisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Projekt planu

został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. W terminach określonych w ustawie, wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniami Prezydenta Miasta Rzeszowa. Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi, zostały przedstawione Radzie Miasta w celu rozpatrzenia.

Szczegółowy opis procedury sporządzania projektu planu oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu.

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej, zasadne jest uchwalenie projektu planu.

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009
na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz.U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11)*

Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających art.
1 ust. 2 pkt 11 i 12 oraz art.1 ust. 3 ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu, w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dotyczących procedury planistycznej oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LVIII/964/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie (z późn. zm.).

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W dniu 2 września 2009 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w miejscowej prasie Gazeta Codzienna „Nowiny”, a także poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. Wnioski, które wpłynęły w wyznaczonym terminie, tj. do 23 września 2009 r., zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 14 października 2009 r. Wszystkie wnioski od instytucji i organów, a także wnioski zainteresowanych osób, złożone po terminie, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu. W czasie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu planu.

Z uwagi na pilną potrzebę uchwalenia planu, w celu zabezpieczenia terenu pod trasę drogi publicznej lokalnej przed zabudową, na podstawie wydanej decyzji o warunkach zabudowy, postanowiono o procedowaniu planu etapowo. Pierwszy etap, tj. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część I został uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 marca 2019 r., uchwałą Nr IX/166/2019.

Drugim etapem objęto obszar o powierzchni około 55,09 ha, położony w rejonie ulic: Wołyńskiej, Słoneczny Stok, Błogosławionej Karoliny, Potokowej i Dynowskiej.

W dniu 27 maja 2020 r. projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II został przedstawiony Miejskiej

Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Po uzyskaniu pozytywnej opinii projekt został poddany dalszej procedurze opiniowania i uzgadniania przez pozostałe wymagane ustawą instytucje i organy. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyłożono do publicznego wglądu, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Ks. Jałowego 23, w dniach od 7 sierpnia 2020 r. do 4 września 2020 r. Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy ukazało się w dniu 30 lipca 2020 r. w miejscowej prasie Gazeta Codzienna „Nowiny”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Na dzień 19 sierpnia 2020 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu. Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 18 września 2020 r., wpłynęło 21 pism z uwagami dotyczącymi przyjętych w projekcie planu rozwiązań. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wniesiono uwag.

Zarządzeniem Nr VIII/1004/2020 z dnia 9 października 2020 r., Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył uwagi złożone do projektu planu. Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag, wraz z uzasadnieniem, zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia. Zarządzenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Pomimo, że wszystkie uwagi zostały rozpatrzone negatywnie, dwie z nich można było uwzględnić częściowo poprzez doprecyzowanie zapisów, co wymagało wprowadzenia stosownych zmian w ustaleniach projektu planu. Zmiany dotyczyły:

1) doprecyzowania zasad lokalizacji kondygnacji podziemnych na terenach:

- [kx.1] – przeznaczonym pod ciąg pieszy w formie ogólnodostępnej przestrzeni publicznej oraz
- [kx.2] – przeznaczonym pod ciąg pieszy lub pieszo-rowerowy w zieleni urządzonej,

wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego w granicach terenu U.2, przeznaczonego pod zabudowę usługową, poprzez wprowadzenie w §13 ust. 2 pkt 1 lit. b i c projektu uchwały zapisu dopuszczającego lokalizację kondygnacji podziemnych w całości zagłębionych poniżej poziomu przylegającego do nich terenu pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania tych terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;

2) zmiany ustaleń dotyczących zasad udziału funkcji usługowych na terenach oznaczonych symbolami: MW-U.1 i MW-U.2, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudowę usługową, zawartych w §17 ust. 2 pkt 1 i §18 ust. 2 pkt 1 projektu uchwały.

Zgodnie z art. 17 pkt 12 i 13 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po wprowadzeniu ww. zmian do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, w niezbędnym zakresie ponowiono procedurę formalno-prawną projektu planu. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, w dniach od 5 listopada 2020 r. do 4 grudnia 2020 r. w zakresie wprowadzonych zmian, tj. zmian w §13 ust. 2 pkt 1 lit. b i c (dopuszczenie kondygnacji podziemnych) oraz §17 ust. 2 pkt 1 i §18 ust. 2 pkt 1 (zmiany w zakresie usług) projektu uchwały.

Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy ukazało się w dniu 27 października 2020 r. w miejscowej prasie Gazeta Codzienna „Nowiny”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Na dzień 10 listopada 2020 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie miejscowego planu.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 18 grudnia 2020 r., wpłynęło 5 pism z uwagami dotyczącymi przyjętych w projekcie planu ustaleń.

Uwagi złożone w wyznaczonym terminie zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VIII/1135/2021 z dnia 7 stycznia 2021 r., które zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa. Większość uwag złożonych po II wyłożeniu nie dotyczyła zakresu tego wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu.

Wszystkie nieuwzględnione uwagi (z I i II wyłożenia) przekazuje się Radzie Miasta Rzeszowa.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r., w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

art. 1 ust. 3

W trakcie sporządzania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania starają się w możliwym zakresie uwzględniać złożone do planu wnioski i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwijającego się osiedla. W projekcie planu wskazano zatem nie tylko tereny pod zabudowę mieszkaniową, ale również tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy i zabudowy mieszkaniowej intensywnie powstającej w bezpośrednim sąsiedztwie. Zabezpieczono tereny pod rozbudowę układu komunikacyjnego w postaci dróg publicznych, o charakterze lokalnym i ponadlokalnym, zapewniając tym samym niezbędną dostępność komunikacyjną poszczególnych działek budowlanych oraz powiązania obszaru z istniejącym i projektowanym miejskim układem drogowym, a także infrastrukturą społeczną zlokalizowaną w sąsiedztwie. Wskazano tereny dla realizacji usług publicznych i komercyjnych niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i decydujących o jakości życia. Tereny zabudowy uzupełniono o tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym oraz ciągi piesze i pieszo-rowerowe.

Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do problematyki ustaleń planu, występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Obszar objęty planem położony jest na osiedlu Przybyszówka, graniczy od północy z osiedlem Fr. Kotuli. Obszar objęty projektem planu jest w większości niezabudowany, zajęty przez uprawy rolne oraz odłogi. Zabudowa występuje w południowej jego części, przy ul. Potokowej. Jest to zabudowa jednorodzinna i niska zabudowa wielorodzinna. W sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu intensywnie postępuje ruch budowlany. Zagospodarowanie odbywa się w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy. Od strony północnej, na południe od ul. Błogosławionej Karoliny w szybkim tempie powstaje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości sięgającej 8 pięter oraz pojedyncze niewielkie obiekty usługowe dostępne z częściowo zrealizowanych ulic: Wołyńskiej i Dynowskiej. Nowe przeznaczenie wskazane w projekcie planu stanowi bezpośrednią kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie.

W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się Miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Wyznaczono również, tereny pod niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej, usługi. Projekt planu daje możliwość realizacji usług publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym: sportowo – rekreacyjnych, kultury, oświaty, nauki i administracji, służących mieszkańcom okolicznych osiedli i całego miasta, jak również zwartego kompleksu usług komercyjnych np. galerii usługowo-handlowej. Przyjęte ustalenia pozwalają na wykształcenie się zespołu zabudowy o charakterze centrum osiedlowego, zgodnie z kierunkami wskazanymi dla tego terenu w Studium.

Zabudowa istniejąca miała wpływ na parametry projektowanej zabudowy i zasady zagospodarowania terenu. W projekcie planu, zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni terenu biologicznie czynnego, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy). Ustalono parametry zabudowy mają na celu utrzymanie spójności w zakresie wysokości, gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi i harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-urbanistyczny, z uwzględnieniem istniejącego ukształtowania terenu.

Występujący w obszarze planu układ komunikacyjny jest niewystarczający do obsługi rozległych terenów wskazanych pod zainwestowanie. W projekcie planu wyznaczono niezbędne elementy do jego rozbudowy. Mają za zadanie zapewnienie dostępności komunikacyjnej do poszczególnych terenów jak i powiązanie ich z miejskim układem drogowym. Ustalono również niezbędne wskaźniki miejsc parkingowych, zapewniających realizację odpowiedniej ilości miejsc dla parkowania samochodów.

Ponadto w projekcie planu, wydzielono tereny ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, a także tereny zieleni urządzonej, tj. publicznie dostępne parki samorządowe, niezbędne dla prawidłowej jakości życia przyszłych mieszkańców i użytkowników nowej zabudowy. Przestrzenie te będą pełnić funkcje rekreacyjne, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie walorów krajobrazu lokalnego. Zagospodarowanie terenu uwzględni walory istniejącego krajobrazu poprzez planowany rodzaj zabudowy i jej rozmieszczenie, uwzględniające w szczególności rzeźbę terenu w granicach planu i na obszarach sąsiednich.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w tym wodociągową, w zakresie niezbędnym dla realizacji planowanych inwestycji mieszkaniowych oraz usługowych, zapewniając możliwość obsługi przyległych terenów.

Uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych - w projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania, ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Kwestie dotyczące zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności zostały zabezpieczone w projekcie planu. Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena zagospodarowania terenów w kontekście uwarunkowań przyrodniczych, w tym: zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczenie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady jego ochrony. W celu ochrony środowiska wodnego obowiązuje wyposażenie całego obszaru w system kanalizacji deszczowej, poprzez rozbudowę istniejących i budowę nowych sieci. Projekt planu przewiduje również lokalizację zbiornika retencyjnego na wody opadowe.

Projekt planu zawiera również ustalenia mające na celu ochronę terenów zabudowy mieszkaniowej przed ewentualnymi uciążliwościami związanymi z użytkowaniem dróg. Nakazuje się zagospodarowanie terenów w sposób umożliwiający zastosowanie rozwiązań eliminujących lub ograniczających do minimum ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie na obszary zabudowy mieszkaniowej. Ponadto wzdłuż planowanej drogi głównej projekt planu, w terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wyznacza się tereny zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej.

Na obszarze objętym projektem planu zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, przy czym nie dotyczy to obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

W granicach projektu planu brak jest obszarów chronionych pod względem przyrodniczym. Położony jest w znacznej odległości od obszarów objętych ochroną przyrodniczą, znajdujących się w granicach miasta. Nie prognozuje się, aby dopuszczone zagospodarowanie terenu objętego projektem planu powodowało niekorzystny wpływ na przedmiot ich ochrony.

W granicach projektu planu nie występują zbiorniki wód powierzchniowych i podziemnych, nie występują również udokumentowane ujęcia wód podziemnych oraz strefy ochronne ujęć i zbiorników wodnych. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń środowiska wodno-gruntowego.

W granicach projektu planu nie występują tereny leśne.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W granicach projektu planu występują stanowiska archeologiczne: Nr 1 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/74), Nr 2 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/75), Nr 3 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/76) oraz Nr 4 w Rzeszowie–Przybyszówce (AZP 103-76/77) wpisane do wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Rzeszowa. Projekt planu ustanawia strefy ochrony konserwatorskiej zasobów archeologicznych.

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują inne tereny ani obiekty zabytkowe. Nie występują dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu, w szczególności przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz zdrowie ludzi. Krótkotrwały charakter może mieć uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu

wynikającym z budowy obiektów kubaturowych, jak też dostawą materiałów na place budowy. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dzięki czemu zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska. Projekt nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi.

Ustalenia projektu planu, uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania adekwatnie do określonego ustawą, dopuszczalnego zakresu ustaleń planu – nie wprowadzają ograniczeń dla osób ze szczególnymi potrzebami. Projekt ustala obowiązek zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych. Zabezpieczenie osobom ze szczególnymi potrzebami dostępności do obiektów użyteczności publicznej, realizowanych na podstawie planu miejscowego nastąpi na etapie sporządzenia projektu budowlanego, przy opracowaniu projektu zagospodarowania terenu.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego), ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Trasy wyznaczonych planu dróg kontynuują przebiegi dróg istniejących w najkorzystniejszym wariantcie, również z ekonomicznego punktu widzenia.

Również ustalona w projekcie planu intensywność zabudowy, dostosowana do charakteru istniejącej zabudowy w sąsiedztwie i uwarunkowań terenu, jednocześnie uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni poprzez efektywne zagospodarowanie i wykorzystanie terenu.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu wzięto pod uwagę strukturę własnościową gruntów. Struktura ta determinuje niejednokrotnie przeznaczenie terenów.

Tereny stanowią w większości własność prywatną, w formie długich wąskich działek. Struktura własności jest bardzo rozdrobniona. Duży kompleks terenów stanowi własność Skarbu Państwa - Krajowego Zasobu Nieruchomości, o powierzchni około 25 ha zlokalizowany w środkowej części obszaru. Udział własności miasta jest nieznaczny i ogranicza się do terenów przewidzianych pod drogi publiczne (ul. Wołyńska, ul. Dynowska i ul. Wyspiańskiego). Stopniowo wykupywane są grunty w rejonie opracowywanego planu przez inwestorów realizujących zabudowę na podstawie decyzji o warunkach zabudowy.

Tereny przeznaczone w projekcie planu pod: usługi publiczne, zieleń urządzoną – publicznie dostępne parki samorządowe oraz infrastrukturę techniczną, w tym drogi publiczne, w pierwszej kolejności wyznaczano na gruntach Krajowego Zasobu Nieruchomości (Skarb Państwa). Ze względu na konieczność zachowania prawidłowej geometrii dróg oraz ciągłości powiązań komunikacyjnych, ingerencja w grunty prywatne była konieczna. Ich realizacja będzie wymagać od Gminy Miasto Rzeszów wykupu nieruchomości na ten cel przeznaczonych.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic, które nie wniosły uwag do projektu planu.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz wielorodzinnej, co odpowiada na potrzeby rozwijającego się Miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Wyznaczono również, tereny pod niezbędne dla ich prawidłowego funkcjonowania, usługi. Projekt planu daje możliwość realizacji funkcji publicznych o charakterze ponadlokalnym i lokalnym: sportowo – rekreacyjnych, kultury, oświaty, nauki i administracji, służących mieszkańcom okolicznych osiedli i całego miasta, jak również zwartego kompleksu usług komercyjnych np. galerii usługowo-handlowej.

Ponadto w projekcie planu, wydzielono tereny publicznie dostępnych ciągów pieszych w zieleni naturalnej tj. ciągi piesze, pieszko-rowerowe oraz tereny zieleni urządzonej, tj. publicznie dostępne parki samorządowe, co przyczyni się do poprawy jakości życia mieszkańców i użytkowników nowej zabudowy. Przestrzenie te będą pełnić funkcję rekreacyjną, sprzyjać kontaktom społecznym, a także umożliwiać bezpieczne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów. Wskazane w projekcie planu drogi publiczne zapewnią prawidłowy układ komunikacyjny tej części osiedla. Stanowiąc będą właściwą obsługę komunikacyjną nowej zabudowy w granicach objętych przedmiotowym planem a także przyczynią się do poprawy funkcjonowania terenów sąsiednich.

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. Teren objęty projektem planu położony jest na dynamicznie i intensywnie rozwijającym się osiedlu zabudowy mieszkaniowej jedno i wielorodzinnej. W ślad za zabudową postępuje rozbudowa infrastruktury technicznej i układu drogowego. W sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu występują drogi, w których zlokalizowane są przystanki komunikacji zbiorowej, umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Projekt planu zakłada rozbudowę komunikacji kołowej poprzez utworzenie systemu dróg publicznych, w których możliwe będzie prowadzenie transportu zbiorowego. Zlokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej na podstawie projektu planu, przy równoczesnej realizacji planowanych dróg publicznych oraz sieci infrastruktury technicznej, umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego. W obszarze planu przewidziano lokalizację zabudowy usługowej o charakterze publicznym i komercyjnym, która uzupełnia program usługowy tej części miasta. W sąsiedztwie obszaru planu, przy ul. Bł. Karoliny, zlokalizowany jest zespół oświatowy (szkoła, przedszkole, żłobek). Taka lokalizacja usług ma także wpływ na ograniczenie transportochłonności. Projekt planu zakłada utworzenie systemu zieleni urządzonej oraz rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów.

Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Rada Miasta Rzeszowa dnia 28 sierpnia 2018 r. podjęła uchwałę Nr LXIII /1465/2018 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2014 – 2017.

We wnioskach końcowych „Wyników analiz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014 - 2017” dla miasta Rzeszowa „stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów

miejscowych.”. Zgodnie z „Załoženiami wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, „przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się:

- 1) przepisy prawa nakładające obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) istniejące tendencje do zagospodarowania poszczególnych obszarów na określone cele, wynikające z analizy wydanych decyzji administracyjnych (wz i pozwoleń);
- 3) przygotowania planistycznego terenów:
 - jako oferty pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,
 - pod osiedla budownictwa mieszkaniowego,
 - pod inwestycje celu publicznego,
 - dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - dla obszarów przestrzeni publicznej,
 - dla obszarów, na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,
 - dla obszarów posiadających wartości kulturowe i środowiskowe wymagających ochrony;
- 4) potrzebę ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla zapewnienia ładu przestrzennego na obszarach o skomplikowanej strukturze własności i braku prawidłowej dostępności komunikacyjnej;
- 5) możliwości finansowe budżetu gminy na cele związane ze skutkami prawnymi i finansowymi uchwalenia planu.”

Projekt planu spełnia warunki pkt 2 i pkt 3 tiret pierwsze, drugie i trzecie oraz pkt 4 co wynika z niniejszego uzasadnienia.

Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”.

Na obszarze objętym projektem planu, przewiduje się duże wydatki gminy z tytułu realizacji zadań własnych Gminy Miasto Rzeszów. Skutki finansowe uchwalenia planu wynikają z konieczności wykupu gruntów przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego oraz budowy infrastruktury technicznej i drogowej, niezbędnych dla rozwijającej się tej części miasta. Uchwalenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 185/12/2009 na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie – część II, pozwoli na uzyskanie pozytywnych efektów przestrzennych i społecznych dla tej części osiedla i miasta.

Z uwagi na istniejące zagospodarowanie nie przewiduje się kosztów związanych z obniżeniem wartości nieruchomości oraz sytuacji, w której korzystanie z nieruchomości lub ich części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stanie się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone na skutek uchwalenia planu.

W wyniku uchwalenia planu przewiduje się wzrost wpływów do budżetu Miasta z tytułu podatków od nieruchomości, związany ze zwiększeniem wartości nieruchomości.

Nie przewiduje się wystąpienia wpływów ze sprzedaży nieruchomości gminnych ani wpływów z opłat od czynności cywilnoprawnych.