

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr..... /...../ 2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie.

Rozstrzygnięcie dotyczy:

- uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie o powierzchni ok. 7 ha wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (I wyłożenie), nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zgodnie z Zarządzeniem nr 0050/189/2024 z dnia 26 marca 2024 r. a dotyczących obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, o powierzchni ok. 3,28 ha,
- uwag złożonych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, o powierzchni ok. 3,28 ha wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (II wyłożenie), nieuwzględnionych Zarządzeniem Nr 0050/607/2024 z dnia 19 listopada 2024 r.

Sposób rozpatrzenia uwag z I wyłożenia

1. Uwagi [REDAKTOWANE], wniesionej na piśmie w dniu 6 marca 2024 r., dotyczącej ustalonego przeznaczenia na działkach nr: 1036/4 i na części działki nr 1035 obr 216 - pod teren zieleni urządzonej – co wyklucza możliwość zabudowy tych działek,
 - nie uwzględnia się.
2. Uwag [REDAKTOWANE], wniesionych pismem z dnia 6 marca 2024 r., dotyczących terenu, oznaczonego w projekcie planu symbolem 1ZP, przeznaczonego pod zieleni urządzoną, w tym: wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego przez teren parku, stanowiący dojazd do działek budowlanych, znajdujących się poza obszarem opracowania,
 - nie uwzględnia się.
3. Uwag [REDAKTOWANE], wniesionych pismem z dnia 6 marca 2024 r., dotyczących terenu, oznaczonego w projekcie planu symbolem 1ZP, przeznaczonego pod zieleni urządzoną, w tym: wydzielenie ciągu pieszo-jezdnego przez teren parku, stanowiący dojazd do działek budowlanych, znajdujących poza obszarem opracowania,
 - nie uwzględnia się.

Sposób rozpatrzenia uwag z II wyłożenia

4. Uwagi [REDAKTOWANE], wniesionej na piśmie w dniu 7 października 2024 r., dotyczącej terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1ZP przeznaczonego pod zieleni urządzoną, w tym zabezpieczenia prawnego i dopuszczenia budowy

boiska wielofunkcyjnego ze sztuczną nawierzchnią na działkach nr: 1000/11, 1010/6 i 1015/8 obr 216,

– nie uwzględnia się.

5. Uwagi [REDAKTOWANE], wniesionej na piśmie w dniu 4 listopada 2024 r., dotyczącej ustalonego przeznaczenia na działkach nr: 1036/4 i na części działki nr 1035 obr 216 - pod teren zieleni urządzonej – co wyklucza możliwość zabudowy tych działek,

– nie uwzględnia się.

Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

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

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

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

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

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

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Stosownie do art. 2 pkt. 1 ww. ustawy przez "ład przestrzenny" należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium obowiązującego w tej gminie.

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

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag:

1. Uwaga wniesiona przez: [REDACTED]

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, został opracowany na podstawie uchwały nr LXXXII/1450/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 października 2010 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie.

Nadrzędnym celem planu jest zabezpieczenie terenów pod zieleń urządzoną – park osiedlowy dla mieszkańców osiedla Staromieście, w oparciu o zasoby nieruchomości należące w dużej części do Gminy Miasta Rzeszów.

Park osiedlowy jest istotnym elementem każdego osiedla, który przyczynia się do lepszego funkcjonowania społeczności lokalnej oraz poprawy jakości życia mieszkańców.

Przeznaczenie terenów wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zieleń urządzoną – publicznie dostępny samorządowy park (1ZP), pozwoli stworzyć miejsce służące mieszkańcom osiedla Staromieście do rekreacji i wypoczynku, spotkań towarzyskich i aktywności na świeżym powietrzu, w otoczeniu urządzonej zieleni.

Działka nr 1036/4 i część działki nr 1035, obr 216 zawarta jest w projekcie planu, w terenach przeznaczonych pod: zieleń urządzoną (1ZP) i drogę publiczną dojazdową (2KDD). Pozostała część działki nr 1035 znajduje się poza obszarem opracowania projektu planu. W tej części możliwe jest sytuowanie zabudowy, Dodatkowo zapewniona jest do niej dostępność komunikacyjna, poprzez wyznaczenie w projekcie planu, drogi publicznej dojazdowej 2KDD.

Stosownie do art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), *„jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:*

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo*
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”*

Zgodnie z art. 36 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizacja roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 tej ustawy, *„może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.”*

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie zostały wyznaczone w zgodności z polityką określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 w dniu 26 września 2023 r., które ustala na przedmiotowym obszarze kierunek: zieleń urządzonej (B.ZP).

W związku z powyższym, uwaga nie może zostać uwzględniona.

2. Uwaga wniesiona przez: [REDACTED]

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej wydzielenia ciągu pieszo-jezdnego przez teren zieleni urządzonej, stanowiący dojazd do działek budowlanych, znajdujących się poza obszarem parku.

Park osiedlowy jest istotnym elementem przestrzeni publicznej, który służy poprawie jakości życia mieszkańców poprzez tworzenie atrakcyjnych i dostępnych przestrzeni rekreacyjnych. Parki powinny być zaprojektowane przede wszystkim z myślą o bezpieczeństwie i komforcie użytkowników zachęcając do spędzania z nich czasu, sprzyjać relaksowi oraz aktywności na świeżym powietrzu. Wprowadzane w nich drogi dla pieszych powinny być dedykowane pieszym, co pozwoli zachować integralność parku jako przestrzeni rekreacyjnej i przyrodniczej, jednocześnie zapewniając bezpieczeństwo. Nie ma zatem możliwości wprowadzenia dróg dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy, przez teren parku osiedlowego, ze względu na potrzeby ochrony terenów zielonych, minimalizację negatywnego wpływu na środowisko naturalne oraz zapewnienie spokoju i bezpieczeństwa użytkownikom parku.

W związku z powyższym, uwaga nie może zostać uwzględniona.

3. Uwaga wniesiona przez: [REDACTED]

Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej wydzielenia ciągu pieszo-jezdnego przez teren zieleni urządzonej, stanowiący dojazd do działek budowlanych, znajdujących poza obszarem parku.

Park osiedlowy jest istotnym elementem przestrzeni publicznej, który służy poprawie jakości życia mieszkańców poprzez tworzenie atrakcyjnych i dostępnych przestrzeni rekreacyjnych. Parki powinny być zaprojektowane przede wszystkim z myślą o bezpieczeństwie i komforcie użytkowników zachęcając do spędzania z nich czasu, sprzyjać relaksowi oraz aktywności na świeżym powietrzu. Wprowadzane w nich drogi dla pieszych powinny być dedykowane pieszym, co pozwoli zachować integralność parku jako przestrzeni rekreacyjnej i przyrodniczej, jednocześnie zapewniając bezpieczeństwo. Nie ma zatem możliwości wprowadzenia dróg dojazdowych, obsługujących tereny zabudowy, przez teren parku osiedlowego, ze względu na potrzeby ochrony terenów zielonych, minimalizację negatywnego wpływu na środowisko naturalne oraz zapewnienie spokoju i bezpieczeństwa użytkownikom parku.

W związku z powyższym, uwaga nie może zostać uwzględniona.

4. Uwaga wniesiona przez: [REDACTED]

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, został wyznaczony teren oznaczony symbolem 1ZP przeznaczony pod zieleni urządzoną – publicznie dostępny samorządowy park.

W granicach wyznaczonego terenu, oprócz zieleni zajmującej co najmniej 85% powierzchni tego terenu, mogą być również realizowane elementy zagospodarowania, takie jak: otwarte urządzenia sportowo-rekreacyjne i wypoczynkowe, obiekty małej architektury, drogi dla pieszych, place zabaw a także wybieg dla psów. Nie wyklucza się zagospodarowania tego terenu w taki sposób, aby jego część została utwardzona, tworząc ogólnodostępne miejsce do gier zespołowych.

Wyznaczenie terenu pod szczególny rodzaj boiska w projekcie planu, stanowiłoby nadmierne uszczegółowienie planu, ograniczające swobodę zagospodarowania terenu zgodnie z projektami przygotowanymi przez jednostki miejskie.

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie zostały wyznaczone w zgodności z polityką określoną

w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 w dniu 26 września 2023 r., które ustala na przedmiotowym obszarze kierunek: zieleń urządzonej (B.ZP).

W związku z powyższym, teren parku pozwoli stworzyć miejsce służące mieszkańcom osiedla Staromieście do rekreacji i wypoczynku, spotkań towarzyskich i aktywności na świeżym powietrzu, w otoczeniu urządzonej zieleni, w zgodzie z ustaleniami ww. Studium.

W związku z powyższym, uwaga nie może zostać uwzględniona.

5. Uwaga wniesiona przez: [REDACTED].

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, został opracowany na podstawie uchwały nr LXXXII/1450/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 października 2010 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie.

Nadrzędnym celem planu jest zabezpieczenie terenów pod zieleń urządzonej – park osiedlowy dla mieszkańców osiedla Staromieście, w oparciu o zasoby nieruchomości należące w dużej części do Gminy Miasta Rzeszów.

Park osiedlowy jest istotnym elementem każdego osiedla, który przyczynia się do lepszego funkcjonowania społeczności lokalnej oraz poprawy jakości życia mieszkańców.

Przeznaczenie terenów wskazane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod zieleń urządzonej – publicznie dostępny samorządowy park (1ZP), pozwoli stworzyć miejsce służące mieszkańcom osiedla Staromieście do rekreacji i wypoczynku, spotkań towarzyskich i aktywności na świeżym powietrzu, w otoczeniu urządzonej zieleni.

Działka nr 1036/4 i część działki nr 1035, obr 216 zawarta jest w projekcie planu, w terenach przeznaczonych pod: zieleń urządzonej (1ZP) i drogę publiczną dojazdową (2KDD). Pozostała część działki nr 1035 znajduje się poza obszarem opracowania projektu planu. W tej części możliwe jest sytuowanie zabudowy, Dodatkowo zapewniona jest do niej dostępność komunikacyjna, poprzez wyznaczenie w projekcie planu, drogi publicznej dojazdowej 2KDD.

Stosownie do art. 36 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), „jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, z uwzględnieniem ust. 2 i art. 37¹ ust. 1, żądać od gminy albo od władającego terenem zamkniętym, jeżeli uchwalenie planu lub jego zmiana spowodowane były potrzebami obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo
- 2) wykupienia nieruchomości lub jej części.”

Zgodnie z art. 36 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, realizacja roszczeń, o których mowa w art. 36 ust. 1 tej ustawy, „może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.”

Ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 - I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie zostały wyznaczone w zgodności z polityką określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 w dniu 26 września 2023 r., które ustala na przedmiotowym obszarze kierunek: zieleń urządzonej (B.ZP).

W związku z powyższym, uwaga nie może zostać uwzględniona.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 201/13/2010 – I-A „Staromieście – Przy Drodze” w Rzeszowie, 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 2022 r. poz.902).

Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.