

PROJEKT

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr...../...../2025
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 - II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie.

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zgodnie z Zarządzeniem Nr 96/2025 z dnia 28 stycznia 2025 r.

Sposób rozpatrzenia uwag:

Uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” w Rzeszowie, wniesionych przez: [REDACTED]

[REDACTED], pismem z dnia 16 grudnia 2024 r. (data wpływu: 17 grudnia 2024 r.), dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem U.1, przeznaczonego pod zabudowę usługową, w odniesieniu do:

- 1) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na nie większy niż 70%
- *nie uwzględnia się;*
- 2) zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8
- *nie uwzględnia się;*
- 3) zwiększenia wysokości zabudowy do nie większej niż 55 m
- *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 i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy, co 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, z późn. zm.). Gmina posiada samodzielność w zakresie kształtowania przeznaczenia i określania warunków zagospodarowania terenów, czyli tzw. władztwo planistyczne.

Zgodnie z art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego kształtują, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki

PROJEKT

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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium obowiązującego w tej gminie, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu tego planu miejscowego (art. 67. ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw /Dz.U. 2023 poz. 1688/).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag:

1. Uwagi wniesione przez:

[REDAKCE]

[REDAKCE], pismem z dnia 16 grudnia 2024 r. (data wpływu: 17 grudnia 2024 r.), dotyczących terenu oznaczonego w projekcie planu miejscowego symbolem U.1, przeznaczonego pod zabudowę usługową, w odniesieniu do:

- 1) zwiększenia udziału powierzchni zabudowy na nie większy niż 70%
- *nie uwzględnia się;*
- 2) zwiększenia nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8
- *nie uwzględnia się;*
- 3) zwiększenia wysokości zabudowy do nie większej niż 55 m
- *nie uwzględnia się.*

Ad. 1. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) „udział powierzchni zabudowy” w planie miejscowym określa się obowiązkowo. W związku z powyższym w § 15 ust. 3 pkt 3 uchwały ustalono udział powierzchni zabudowy.

Na potrzeby Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., wykonano szereg analiz przestrzennych celem określenia wskaźników zagospodarowania i użytkowania obszarów w poszczególnych strefach. Analizy te stanowią zasób, bazę danych, wykorzystywaną również przy opracowywaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Wynika z nich m.in., że w ramach obszaru oznaczonego symbolem B.U.2, położonego na wschód od ul. Lubelskiej udział powierzchni zabudowy nie przekracza 50%. Ma to swoje odzwierciedlenie w wysokości wskaźnika określonego w § 15 ust. 3 pkt 3 przedmiotowego projektu, w brzmieniu: „*udział powierzchni zabudowy – nie większy niż 50%;*”

PROJEKT

Zmiana wartości udziału powierzchni zabudowy na nie większą niż 70% stało by w sprzeczności z zasadami kształtowania ładu przestrzennego.

W związku z powyższym uwagi zawartej w punkcie drugim, nie uwzględnia się.

Ad. 2. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. określa dla przedmiotowego obszaru maksymalną nadziemną intensywność zabudowy na poziomie 2,0.

Zgodnie z powyższym uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy na zakres od nie mniejszej niż 0,1 i nie większej niż 2,8 nie może zostać uwzględniona.

Ad. 3. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.) plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. określa dla przedmiotowego obszaru maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 35 m.

Zgodnie z powyższym uwaga dotycząca zwiększenia maksymalnej wysokości zabudowy na zakres do 55 m nie może zostać uwzględniona.

*W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 324/5/2021 – II „Dolina Wisłoka” 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.*