

Zarządzenie Nr 0050/385/2024
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 16 lipca 2024 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022
w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) oraz art. 42 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:

§ 1

Uwagi, którą wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], w trakcie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, ustnie do protokołu w dniu 5 czerwca 2024 r. dotyczącej obniżenia stawki procentowej jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego z 30% do 10%,

- nie uwzględnia się.

§ 2

Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 11 czerwca 2024 r. dotyczących działki o nr ew. 2676 oraz działki o nr ew. 2059 w obr. 212, w tym:

- 1) zmniejszenia szerokości terenu drogi wewnętrznej [kr-i-zn] i powrót do pierwotnej koncepcji zgodnie z załączoną do uwag kopia (załącznikiem graficznym);
- 2) umożliwienie wykonania uprawnień wskazanych w „WZ”, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy znak: AR.6730.53.28.2015.WR.53 z dnia 26.10.2016 r.;
- 3) wdrożenie do planu działki o nr ew. 2059, przylegającej do działki nr ew. 2674 obr. 212, która jest również własnością pani [REDAKTOWANE];

- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1 i 2,
- pozostawia się bez rozpatrzenia, jako bezprzedmiotową, w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 3.

§ 3

Uwagi, którą wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, Pan [REDAKTOWANE], zam. [REDAKTOWANE], pismem z dnia 17 czerwca 2024 r., dotyczącej zmniejszenia terenu [kr-i-zn],

- nie uwzględnia się.

§ 4

Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, Pan ██████████, zam. ██████████, pismem z dnia 24 czerwca 2024 r., dotyczących działki o nr ew. 1250/3 obr. 212, w tym:

- 1) pozostawienia przebiegu drogi zbiorczej IKDZ wyznaczonej w projekcie planu na części działki o nr ew. 1250/3 obr. 212 jak w obowiązującym mpzp nr 125/33/2005-I „Staroniwa - Południe” w Rzeszowie;
- 2) umożliwienia realizacji planowanej inwestycji na działce nr ew. 1250/3, tj. zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy znak: AR-P.6730.62.2023.BS.18 i AR-P.6730.61.2023.BS.18;

- nie uwzględnia się.

§ 5

Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, Pan ██████████

██████████, i radcę prawnego ██████████, pismem z dnia 20 czerwca 2024 r., uzupełnionych pismem z dnia 5 lipca 2024 r. (pismo zawiera sprostowanie omyłki pisarskiej dotyczącej wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 5% na 10%), dotyczących działek o nr ew. 2335/1, nr ew. 2338, nr ew. 2340, nr ew. 2335/2, nr ew. 2341, obręb 212, w tym:

- 1) wyłączenia nieruchomości wnioskodawcy z obszaru objętego projektem planu;

lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi, o której mowa w pkt 1, wprowadzenia zmian, w taki sposób aby mógł kontynuować zamierzenie inwestycyjne w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy wydaną w dniu 18 stycznia 2024 r. (AR-P.6730.1000.2023.AS44), tj.:

- 2) zmiany szerokości linii zabudowy, liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Przemysłowej wzdłuż nieruchomości wnioskodawcy z 23 m do 14 m;
- 3) zmiany procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej w obszarze nieruchomości wnioskodawcy, w wysokości nie mniejszej niż 10%;
- 4) wprowadzenia zapisu o możliwości przeprowadzenia rozbudowy, przebudowy modernizacji istniejących budynków, obiektów i urządzeń w ramach dotychczasowego użytkowania terenu już zabudowanego;
- 5) obniżenia stawki procentowej jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego do poziomu 5%;

- pozostawia się bez rozpatrzenia, jako bezprzedmiotową, w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1,
- uwzględnia się częściowo w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 2,
- uwzględnia się w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 3,
- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 4 i 5.

§ 6

Uwag, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, Pani ██████████, zam. ██████████, w dwóch jednobrzmiących pismach z dnia 26 czerwca 2024 r. oraz pismem z dnia 26 czerwca 2024 r. jako współwłaścicielka, działki nr ew. 2344/1 obr. 212, dotyczących:

- 1) braku zgody na przeznaczenie działki pod komunikację drogową wewnętrzną lub infrastrukturę techniczną;
- 2) zmiany projektowanego planu w taki sposób, aby projektowane drogi wewnętrzne i/lub infrastruktura techniczna zostały usunięte z ww. działki, tj. przesunięcia linii zabudowy do ul. Przemysłowej,
 - nie uwzględnia się.

§ 7

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

§ 8

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Załącznik do Zarządzenia Nr 0050/385/2024
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 16 lipca 2024 r.
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą Nr LXVII/1457/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie. Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu został objęty obszar o powierzchni około 31,3 ha, położony na osiedlach: Staroniwa, Zwiężczyca oraz Zawiszy Czarnego, po zachodniej stronie ul. Przemysłowej.

Celem i przedmiotem planu miejscowego jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania dla obszaru objętego jego granicami, z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań i nowych potrzeb miasta w zakresie zabezpieczenia rezerw terenowych pod usługi i produkcję. Wymaga to m.in. korekty przebiegu dróg wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym. Korekta układu komunikacyjnego powiększy powierzchnię terenu możliwego do zabudowy, dostosowując ją do potrzeb technologicznych nowych inwestycji, co znacznie poprawi warunki inwestowania na obszarze wskazanym do opracowania planu miejscowego.

Na fragmencie obszaru wskazanego do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 125/33/2005 - I Staroniwa-Południe w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr XXVII/589/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 czerwca 2016 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego, z dnia 21 lipca 2016 r. poz. 2589, przeznaczający tereny pod publiczną komunikację drogową, tj.: fragment drogi zbiorczej, drogi lokalne i drogę dojazdową.

Jest to teren w znacznym stopniu niezainwestowany. Punktowo zlokalizowana jest zabudowa usługowa przy ul. Przemysłowej.

Po przeanalizowaniu aktualnych uwarunkowań, w tym również istniejącego zagospodarowania oraz wniosków złożonych do projektu planu w projekcie planu wyznaczono:

- 1) U-P – teren usług lub produkcji,
- 2) KDZ – tereny dróg zbiorczych,
- 3) KDL – teren drogi lokalnej,
- 4) IW – teren wodociągów.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). Według struktury funkcjonalno-przestrzennej Studium teren jest

częścią obszaru produkcyjno-usługowego B.PU.2 oraz korytarza drogowego drogi klasy zbiorczej. Przyjęte w projekcie planu ustalenia uwzględniają istniejące powiązania funkcjonalno-przestrzenne.

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 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

W dniu 2 listopada 2022 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „Super Nowości”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 25 listopada 2022 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu miejscowego.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 9 (dziewięć) wniosków od właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem miejscowym. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 11 grudnia 2023 r. Przeanalizowano i wzięto pod uwagę również wnioski od instytucji i organów, które wpłynęły do projektu planu miejscowego. Zostały one rozpatrzone przez Prezydenta.

Przeanalizowano i wzięto pod uwagę pochodzące od instytucji i organów wnioski, które wpłynęły do projektu planu.

Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe organy i instytucje, w tym przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Komisja, w dniu 13 grudnia 2023 r., pozytywnie zaopiniowała projekt planu miejscowego.

Po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu planu przez właściwe organy i instytucje, w dniu 28 czerwca 2023 r., Prezydent Miasta Rzeszowa powiadomił o terminie wyłożenia projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko, a także o terminie składania uwag do projektu planu oraz do ww. prognozy. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 maja do 12 czerwca 2023 r. W dniu 5 czerwca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 26 czerwca 2023 r., wpłynęło 7 pism z uwagami (w tym trzy pisma złożone przez tę samą osobę), dotyczącymi rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Dodatkowo, jedna uwaga została złożona ustnie do protokołu, w trakcie trwania dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego.

Uwagi wnieśli:

1. Pani [REDAKTOWANE], w trakcie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, ustnie do protokołu, w dniu 5 czerwca 2024 r.
2. Pani [REDAKTOWANE], pismem z dnia 11 czerwca 2024 r.
3. Pan [REDAKTOWANE], pismem z dnia 17 czerwca 2024 r.
4. Pan [REDAKTOWANE], pismem z dnia 24 czerwca 2024 r.
5. Pan [REDAKTOWANE], reprezentowany przez adwokata [REDAKTOWANE] i radcę prawnego [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], pismem z dnia 20 czerwca 2024 r. uzupełnionym pismem z dnia 5 lipca 2024 r. (pismo zawiera sprostowanie omyłki pisarskiej dotyczącej wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 5% na 10%).
6. Pani [REDAKTOWANE], w dwóch jednobrzmiących pismach z dnia 26 czerwca 2024 r. oraz pismem z dnia 26 czerwca 2024 r.

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 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

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

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy 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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 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).

Stosownie do art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczony pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w li. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

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:

Pani [REDAKTOWANE] wniesiona w trakcie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami, ustnie do protokołu w dniu 5 czerwca 2024 r.

Uwaga dotyczy:

obniżenia przyjętej w projekcie planu miejscowego stawki procentowej stanowiącej podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego z 30% do 10%.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego, w §11 ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, zgodnie z art 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.). Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Jej egzekwowanie występować będzie jednak tylko przy jednoczesnym spełnieniu określonych warunków:

- wprowadzenie nowego (lub zmiana istniejącego) planu miejscowego spowodowało wzrost wartości nieruchomości,
- właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość,
- zbycie nieruchomości następuje w okresie 5 lat od wejścia planu w życie,
- wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W opracowywanym projekcie planu miejscowego ustalono jej wartość na poziomie 30%, zgodnie z Zarządzeniem Nr IV/1210/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie określenia w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości gruntu w związku z uchwaleniem tych planów. Według Zarządzenia „dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 30%”. W/w zarządzenie dopuszcza przyjęcie innej stawki w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Nie jest to uzasadnione w przypadku projektu mpzp nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, przewiduje się wzrost wartości działek, ze względu na zmianę przeznaczenia znacznej jej powierzchni z rolnej na budowlaną. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego będzie wiązać się jednak również ze znacznymi wydatkami gminy Rzeszów, w szczególności na rzecz wykupu działek przeznaczonych pod realizację celów publicznych (np. drogi zbiorczej) i uzbrojenia terenu, (np. wymagającej dużych nakładów pieniężnych budowy kolektora kanalizacji deszczowej czy budowy dróg publicznych). Obniżenie przyjętej stawki procentowej wpłynęłoby na pogorszenie zdolności finansowej miasta i jego możliwości inwestycyjnych.

2. Uwagi:

Pani [REDACTED],
wniesione pismem z dnia 11 czerwca 2024 r.

Uwagi dotyczą:

- 1) zmniejszenia szerokości terenu drogi wewnętrznej [kr-i-zn] i powrót do pierwotnej koncepcji zgodnie z załączoną do uwag kopią;

- 2) umożliwienie wykonania uprawnień wskazanych w „WZ”, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy, znak: AR.6730.53.28.2015.WR.53 z dnia 26.10.2016 r.,
- 3) wdrożenie do planu działki nr ew. 2059, przylegającej do działki nr ew. 2674 obręb 212, która jest również własnością pani ██████████.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1 i 2,
- pozostawia się bez rozpatrzenia, jako bezprzedmiotową, w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 3.

Uzasadnienie:

Ad. 1.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zagadnień o których mowa w pkt 1. W granicach obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna, w tym miejska, która wpływa na zagospodarowanie nieruchomości w ich sąsiedztwie. Są to istniejące sieci przesyłowe: gazociąg Ø150, magistrala wodociągowa Ø1000 oraz projektowany kanał miejskiej kanalizacji deszczowej Ø 1400-1800. Sieci te wyznaczają tzw. strefy kontrolowane i ochronne, ograniczające istotnie sposób użytkowania nieruchomości, przez które sieci te przebiegają, w tym również możliwości lokalizacji na nich zabudowy. Dla potrzeb prawidłowego zagospodarowania przestrzeni, w tym bezpiecznej eksploatacji w/w infrastruktury technicznej, wydzielono liniami podziału wewnętrznego teren [kr-i-zn] - do zagospodarowania pod komunikację drogową wewnętrzną lub infrastrukturę techniczną z udziałem zieleni niskiej. Powierzchnia wydzielonego terenu pozwala na uwzględnienie generowanych przez w/w sieci stref i ograniczeń w zagospodarowaniu. Zapewnia ich eksploatację w sposób bezawaryjny, w miarę potrzeb konserwację, naprawę lub modernizację, dając szansę na utrzymanie sieci w stanie umożliwiającym dostawę w sposób bezpieczny i ciągły. Dodatkowo przyjęte parametry terenu umożliwiają realizację drogi wewnętrznej, zapewniającej funkcjonalny dostęp nie tylko do istotnej dla miasta infrastruktury technicznej, ale również do poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenem. Nieuzasadniona jest zatem zmiana przyjętej w projekcie planu szerokości terenu, w szczególności do szerokości proponowanej przez wnioskodawcę.

Ad. 2.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zagadnień o których mowa w pkt 2. W projekcie planu miejscowego działka nr 2674 obr. 212 zlokalizowana jest na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem U-P, przeznaczonym pod usługi lub produkcję. W projekcie planu nie jest możliwe uwzględnienie w całości ustaleń decyzji o warunkach zabudowy AR.6730.53.28.2015.WR.53 z dnia 26.10.2016 r., uzyskanej przez składającą uwagę na zamierzenie inwestycyjne na działce nr 2674 obr. 212. Decyzja o warunkach zabudowy została wydana dla konkretnej działki ewidencyjnej, z uwzględnieniem istniejącego na dzień jej wydania (2016 r.) najbliższego sąsiedztwa i istniejących uwarunkowań, w szczególności architektonicznych czy komunikacyjnych. Założenia planu miejscowego odnoszą się natomiast do rozwiązań planistycznych dla całego obszaru objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Uwzględniają planowany lokalny oraz ponadlokalny układ komunikacyjny, istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, generowane przez nie ograniczenia w zagospodarowaniu i zabudowie, a także aktualne potrzeby rozwoju gospodarczego miasta. Projekt planu ustala jednolite wymogi

w zakresie skali i gabarytów nowej zabudowy, linii zabudowy oraz określa zasady harmonijnego wkomponowania w istniejącą przemysłową i usługową tkankę miejską, zlokalizowaną przy ul. Przemysłowej. Ustala również zasady obsługi komunikacyjnej uwzględniając projektowane i istniejące drogi publiczne, o parametrach odpowiadających projektowanym funkcjom poszczególnych terenów. Dlatego, pomimo, że główne zamierzenie inwestycyjne, na które została wydana decyzja o warunkach zabudowy, tj. zabudowa produkcyjno-usługowa zgodna jest z przeznaczeniem terenu U-P, nie jest możliwe, a nawet zasadne spełnienie wszystkich warunków zabudowy i zagospodarowania określonych w tej decyzji, w szczególności, w zakresie obowiązującej linii zabudowy, ograniczenia wysokości zabudowy do 9 m (podczas gdy projekt planu dopuszcza wysokość większą, nawet do 25 m). W kontekście przyjętych w projekcie planu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, w szczególności wyznaczenia terenu [kr-i-zn] – wskazanego do zagospodarowania pod komunikację drogową wewnętrzną lub infrastrukturę techniczną z udziałem zieleni, którego znaczenie uzasadniono wcześniej, wątpliwa wydaje się również możliwość realizacji na terenie działki wymaganej decyzją ilości miejsc postojowych (55). Wobec powyższego uwagi nie uwzględnia się.

Ad. 3.

Uwagę w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 3 pozostawia się bez rozpatrzenia, jako bezprzedmiotową. Uwaga nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, zgodnie z art. 17 ust.1 pkt 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zagadnienie zmiany granic obszaru objętego planem miejscowym wykracza poza zakres przedmiotowy ustaleń tego projektu.

3. Uwaga:

Pana [REDACTED],
wniesiona pismem z dnia 17 czerwca 2024 r.

Uwaga dotyczy:

- zmniejszenia terenu [kr-i-zn].

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1.

Nie uwzględnia się uwagi. W granicach obszaru objętego projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie zlokalizowana jest infrastruktura techniczna, w tym miejska, która wpływa na zagospodarowanie nieruchomości w ich sąsiedztwie. Są to istniejące sieci przesyłowe: gazociąg Ø150, magistrala wodociągowa Ø1000 oraz projektowany kanał miejskiej kanalizacji deszczowej Ø 1400-1800. Sieci te wyznaczają tzw. strefy kontrolowane i ochronne, ograniczające istotnie sposób użytkowania nieruchomości, przez które sieci te przebiegają, w tym również możliwości lokalizacji na nich zabudowy. Dla potrzeb prawidłowego zagospodarowania przestrzeni, w tym bezpiecznej eksploatacji w/w infrastruktury technicznej, wydzielono liniami podziału wewnętrznego teren [kr-i-zn] - do zagospodarowania pod komunikację drogową wewnętrzną lub infrastrukturę techniczną

z udziałem zieleni niskiej. Powierzchnia wydzielonego terenu pozwala na uwzględnienie generowanych przez w/w sieci stref i ograniczeń w zagospodarowaniu. Zapewnia ich eksploatację w sposób bezawaryjny, w miarę potrzeb konserwację, naprawę lub modernizację, dając szansę na utrzymanie sieci w stanie umożliwiającym dostawy w sposób bezpieczny i ciągły. Dodatkowo przyjęte parametry terenu umożliwiają realizację drogi wewnętrznej, zapewniającej funkcjonalny dostęp nie tylko do istotnej dla miasta infrastruktury technicznej, ale również do poszczególnych działek budowlanych graniczących z terenem. Nieuzasadnione jest zatem zmiana przyjętej w projekcie planu szerokości terenu i jego zmniejszenie proponowane przez wnioskodawcę.

4. Uwagi:

Pana [REDACTED],
wniesione pismem z dnia 24 czerwca 2024 r.

Uwagi dotyczą:

- 1) pozostawienia przebiegu drogi zbiorczej 1KDZ wyznaczonej w projekcie planu na części działki o nr ew. 1250/3 obr. 212 jak w obowiązującym mpzp nr 125/33/2005-I Staroniwa - Południe w Rzeszowie;
- 2) umożliwienia realizacji planowanej inwestycji na działce nr ew. 1250/3, tj. zabudowy mieszkaniowej zgodnie z wydanymi decyzjami o warunkach zabudowy znak: AR-P.6730.62.2023.BS.18 i AR-P.6730.61.2023.BS.18.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Uwagi w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1 nie uwzględnia się. W projekcie planu, wzdłuż zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, na południowym fragmencie działki nr 1250/3 obr. 212, wyznacza się teren drogi publicznej klasy zbiorczej 1KDZ. Zmiana jego przebiegu i powrót do wyznaczonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 125/33/2005 - I Staroniwa - Południe w Rzeszowie (przyjętym uchwałą Nr XXVII/589/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 czerwca 2016 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego, poz. 2589, z dnia 21 lipca 2016 r.) jest nieuzasadniona. Jej przebieg zgodny jest z intencją uchwały Nr LXVII/1457/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie. Celem i przedmiotem planu, określonym w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru objętego jego granicami, z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań i nowych potrzeb miasta. Wymaga to m.in. korekty przebiegu dróg wyznaczonych w w/w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 125/33/2005 - I Staroniwa - Południe w Rzeszowie. Dotyczy to m.in. projektowanej drogi zbiorczej. Intencję uchwały o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego uwzględnia obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa miasta Rzeszowa (uchwalone przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023), wskazujące skorygowany, w stosunku do obowiązującego planu miejscowego jak i już nie obowiązującego studium uwarunkowań miasta Rzeszowa (uchwalonego

przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.) przebieg przedmiotowej drogi zbiorczej.

Korekta ustaleń poprawi warunki inwestowania na obszarze wskazanym do opracowania planu miejscowego poprzez zwiększenie powierzchni terenu możliwego do zabudowy i dostosowanie go do potrzeb technologicznych nowych inwestycji. Plan nr 328/4/2022 pozwoli na realizację inwestycji mających wpływ na rozwój gospodarczy miasta, zwiększenie jego potencjału gospodarczego i podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej Rzeszowa jako głównego ośrodka przemysłowego. Dla rozwoju gospodarczego miasta kluczowe znaczenie ma zapewnianie odpowiednich terenów pozwalających na prowadzenie i rozwijanie różnorodnej działalności gospodarczej.

Wobec powyższego, ze względu na projektowaną m.in. na południowym fragmencie działki nr 1250/3 obr. 212, drogę publiczną klasy zbiorczej (1KDZ), nie jest możliwe uwzględnienie w projekcie planu, uzyskanych przez składającego uwagę, decyzji o warunkach zabudowy znak: AR-P.6730.62.2023.BS.18 i znak: AR-P.6730.61.2023.BS.18 i umożliwienie realizacji na działce nr ew. 1250/3 obr.212, zabudowy mieszkaniowej, zgodnie z w/w decyzjami, w szczególności na tej części działki, która zlokalizowana jest w obszarze objętym projektem planu. Decyzja o przeznaczeniu części terenu działki nr 1250/3 obr.212, położonej poza granicami opracowywanego planu miejscowego wykracza poza zakres przedmiotowy tego planu.

5. Uwagi:

Pana [REDAKTOWANE],
reprezentowanego przez adwokata [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE], [REDAKTOWANE], wniesione pismem z dnia 20 czerwca 2024 r., uzupełnionych pismem z dnia 5 lipca 2024 r. (pismo zawiera sprostowanie omyłki pisarskiej dotyczącej wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej z 5% na 10%), dotyczących działek o nr ew. 2335/1, nr ew. 2338, nr ew. 2340, nr ew. 2335/2, nr ew. 2341, obręb 212:

Uwagi dotyczą:

1) wyłączenia nieruchomości wnioskodawcy z obszaru objętego projektem planu;

lub w przypadku nieuwzględnienia uwagi, o której mowa w pkt 1, wprowadzenia zmian, w taki sposób, aby mógł kontynuować zamierzenie inwestycyjne w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy wydaną w dniu 18 stycznia 2024 r. (AR-P.6730.1000.2023.AS44), tj.:

- 2) zmiany szerokości linii zabudowy, liczonej od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Przemysłowej wzdłuż nieruchomości wnioskodawcy z 23 m do 14 m;
- 3) zmiany procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej w obszarze nieruchomości wnioskodawcy, w wysokości nie mniejszej niż 10% (wartość sprostowana pismem z dnia 5 lipca 2024 r.);
- 4) wprowadzenia zapisu o możliwości przeprowadzenia rozbudowy, przebudowy modernizacji istniejących budynków, obiektów i urządzeń w ramach dotychczasowego użytkowania terenu już zabudowanego;
- 5) obniżenia stawki procentowej jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego do poziomu 5%;

Sposób rozpatrzenia uwag:

- pozostawia się bez rozpatrzenia jako bezprzedmiotową, w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1,
- uwzględnia się częściowo w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 2,
- uwzględnia się w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 3,
- nie uwzględnia się w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 4 i 5.

Uzasadnienie:

Ad.1.

Uwagę, w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 1, pozostawia się bez rozpatrzenia, jako bezprzedmiotową. Uwaga nie dotyczy ustaleń zawartych w projekcie planu nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie. Kompetencje w zakresie zmiany uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu, wykraczają poza zakres przedmiotowy ustaleń planu miejscowego.

Ad.2.

Uwzględnia się częściowo uwagę, w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 2, dotyczących zmiany przebiegu wyznaczonej w planie linii zabudowy. Nie jest możliwe wyznaczenie linii zabudowy w odległości oczekiwanej przez składającego uwagę, tj. 14 m od krawędzi jezdni ul. Przemysłowej. Oznaczałoby to wskazanie jej nie tylko w pasie drogowym ul. Przemysłowej, co jest niezgodne z przepisami odrębnymi ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 320), ale również poza granicą obszaru planu wykraczając poza jego zakres przedmiotowy.

Proponuje się natomiast przesunięcie linii zabudowy w taki sposób, jak została ona wyznaczona w decyzji o warunkach zabudowy znak: AR-P.6730.1000.2023.AS44, z dnia 18 stycznia 2024 r., jaką składający uwagę uzyskał na zamierzenie inwestycyjne na działkach nr 2335/1, nr 2338, obręb 212., tj. w odległości 17 m od istniejącej krawędzi jezdni ul. Przemysłowej. Taki przebieg linii ustalony w w/w decyzji nie koliduje z projektowanymi w planie miejscowym terenami infrastruktury technicznej czy przeznaczonymi pod inwestycje celu publicznego, uwzględnia kontekst przestrzenny. Daje również szansę na ewentualną rozbudowę ul. Przemysłowej i zachowanie wymaganych przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (t.j. Dz. U. z 2024 r.) odległości zabudowy od krawędzi jezdni. Jej usytuowanie względem zewnętrznej krawędzi jezdni ul. Przemysłowej nie odpowiada jednak odległości 14 m, a 17 m.

Ad.3.

Uwzględnia się uwagę w zakresie utrzymania procentowego udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej w obszarze nieruchomości wnioskodawcy, na działkach nr 2335/1, nr 2338, nr 2340, nr 2335/2, nr 2341, obręb 212 w wysokości nie mniejszej 10% powierzchni działki budowlanej. Projekt planu ustala wskaźnik o wartości nieco większej, tj. nie mniejszy niż 20%. Celem takiej decyzji projektowej było ograniczenie powierzchni nieprzepuszczalnych i uniemożliwiających procesy wegetacji, zgodnie z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium. Intensywność i częstotliwość susz oraz zmiana rozkładu opadów powodują, że konieczne są działania w celu zrównoważonego gospodarowania wodami i adaptacją do zmian klimatu, poprzez rozwój zielono-niebieskiej infrastruktury, naturalne systemy retencji oraz tzw. „odbetonowanie” miast, co zostało uwzględnione poprzez odpowiednie zapisy w projekcie planu.

W rozdz. III.3.3. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą

Nr LXXXV/1890/2023) pt.: Środowisko i odporność na zmiany klimatu zakłada się prowadzenie polityki miasta mając na celu:

- minimalizowanie i łagodzenie skutków zmiany klimatu poprzez tworzenie i wzmocnienie narzędzi i możliwości służących adaptacji miasta do takich zmian, ograniczanie negatywnego wpływu miasta na klimat,
- zwiększenie odporności miasta na postępujące zmiany klimatyczne.

Z racji faktu, iż działki: nr 2335/1, nr 2338, nr 2340, nr 2335/2, nr 2341, obręb 212 są terenem już zainwestowanym, w przeważającej części utwardzonym, aby umożliwić realizację inwestycji zgodnie z decyzją znak: AR-P.6730.1000.2023.AS44, zasadne jest ustalenie w projekcie planu, na w/w minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, jak określono w dokumencie Studium, tj. nie mniejszy niż 10% zamiast 20%.

Ad.4.

Nie uwzględnia się uwagi w zakresie zagadnienia, o którym mowa w pkt 4. Nie jest uzasadnione wprowadzenie do ustaleń projektu planu zapisu o możliwości przeprowadzenia rozbudowy, przebudowy modernizacji istniejących budynków, obiektów i urządzeń w ramach dotychczasowego użytkowania terenu już zabudowanego. Częściowe uwzględnienie uwagi w zakresie linii zabudowy (Ad 2) i ustalenie jej zgodnie z decyzją znak: AR-P.6730.1000.2023.AS44 uzyskaną przez składającego uwagę, tj. w odległości 17 m od istniejącej krawędzi jezdni ul. Przemysłowej pozwoli na w/w działania budowlane.

Ad. 5.

W projekcie planu miejscowego, w §11 ustalono stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, zgodnie z art 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.). Opłata ta jest dochodem własnym gminy. Jej egzekwowanie występować będzie jednak tylko przy jednoczesnym spełnieniu określonych warunków:

- wprowadzenie nowego (lub zmiana istniejącego) planu miejscowego spowodowało wzrost wartości nieruchomości,
- właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość,
- zbycie nieruchomości następuje w okresie 5 lat od wejścia planu w życie,
- wysokość opłaty nie może być wyższa niż 30% wzrostu wartości nieruchomości.

W opracowywanym projekcie planu miejscowego ustalono jej wartość na poziomie 30%, zgodnie z Zarządzeniem Nr IV/1210/2006 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie określenia w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości gruntu w związku z uchwaleniem tych planów. Według Zarządzenia „dla gruntów na obszarze planu obowiązuje stawka procentowa stanowiąca podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wymiarze 30%”. W/w zarządzenie dopuszcza przyjęcie innej stawki w szczególnie uzasadnionych przypadkach. Nie jest to uzasadnione w przypadku projektu mpzp nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie. W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie, przewiduje się wzrost wartości działek, ze względu na zmianę przeznaczenia znacznej jej powierzchni z rolnego na budowlany. Uchwalenie przedmiotowego planu miejscowego będzie wiązać się jednak również ze znacznymi wydatkami gminy Rzeszów, w szczególności na rzecz wykupu działek przeznaczonych pod realizację celów publicznych (np. drogi zbiorczej) i uzbrojenia terenu, (np. wymagającej dużych nakładów pieniężnych budowy kolektora

kanalizacji deszczowej czy budowy dróg publicznych). Obniżenie przyjętej stawki procentowej wpłynęłoby na pogorszenie zdolności finansowej miasta i jego możliwości inwestycyjnych.

6. Uwagi:

Pani ██████████, wniesione dwoma jednobrzmiącymi pismami z dnia 26 czerwca 2024 r. oraz pismem z dnia 26 czerwca 2024 r., jako współwłaścicielki działki nr ew. 2344/1 obr. 212.

Uwagi dotyczą:

- 1) braku zgody na przeznaczenie działki pod komunikację drogową wewnętrzną lub infrastrukturę techniczną;
- 2) zmiany projektowanego planu w taki sposób, aby projektowane drogi wewnętrzne i/lub infrastruktura techniczna zostały usunięte z ww. działki, tj. przesunięcia linii zabudowy do ul. Przemysłowej.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uwag nie uwzględnia się. W projekcie planu, m.in. na działce nr 2344/1 obr. 212, wyznaczono teren [1 kr-i] wskazany do zagospodarowania pod komunikację drogową wewnętrzną lub infrastrukturę techniczną. Na wysokości działki składającej uwagę, został on wskazany w miejscu drogi publicznej lokalnej wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 125/33/2005 - I Staroniwa - Południe w Rzeszowie (przyjętym uchwałą Nr XXVII/589/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 czerwca 2016 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego, poz. 2589, z dnia 21 lipca 2016 r.) i jej włączenia do ul. Przemysłowej. Zastąpienie drogi publicznej drogą wewnętrzną zgodne jest z intencją uchwały Nr LXVII/1457/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej w Rzeszowie. Celem i przedmiotem planu, określonym w uzasadnieniu do przedmiotowej uchwały, jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszaru objętego jego granicami, z uwzględnieniem aktualnych uwarunkowań i nowych potrzeb miasta. Wymaga to m.in. korekty przebiegu dróg wyznaczonych w w/w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 125/33/2005 - I Staroniwa - Południe w Rzeszowie, m.in. projektowanej drogi lokalnej. Zastąpienie jej drogą wewnętrzną poprawi warunki inwestowania na obszarze wskazanym do opracowania planu miejscowego poprzez dostosowanie powierzchni terenu możliwego do zabudowy do potrzeb technologicznych nowych inwestycji. Plan nr 328/4/2022 pozwoli na realizację inwestycji mających wpływ na rozwój gospodarczy miasta, zwiększenie jego potencjału gospodarczego i podnoszenie atrakcyjności inwestycyjnej Rzeszowa jako głównego ośrodka przemysłowego. Dla rozwoju gospodarczego miasta kluczowe znaczenie ma zapewnianie odpowiednich terenów pozwalających na prowadzenie i rozwijanie różnorodnej działalności gospodarczej. W granicach terenu [1 kr-i] projektowana jest dodatkowo miejska inwestycja publiczna – kolektor kanalizacji deszczowej, wskazany w części graficznej projektu planu, a zlokalizowany częściowo na działce nr ew. 2344/1. Przedmiotowa inwestycja objęta jest decyzją ZRID Wojewody Podkarpackiego Nr I-III.7821.1.2018 z dnia 12.03.2019 r.

Z tego powodu, jak również ze względu na fakt, że jest to jedyne możliwe miejsce dla zapewnienia dostępności komunikacyjnej z ul. Przemysłowej dla wielu przyszłych inwestycji produkcyjnych lub usługowych, zlokalizowanych na działkach nie przylegających do tej ulicy, nie jest

zasadne likwidowanie terenu [1 kr-i] wskazanego do zagospodarowania pod komunikację drogową wewnętrzną lub infrastrukturę techniczną. Tym samym nie jest zasadne przesuwanie linii zabudowy, co skutkowałoby zmianą przeznaczenia tego terenu.

Aby jednak podjęta w projekcie planu decyzja przestrzenna o zabezpieczeniu terenu nie postrzegana była przez składającą uwagę jako próbę ominięcia przepisów prawa poprzez wyznaczenie terenu o przeznaczeniu o charakterze niepublicznym a pełniącym de facto funkcję publiczną, na co wskazuje w swoim piśmie, proponuje się przywrócenie na działce nr 2344/1 obr. 212 przeznaczenia o charakterze publicznym. Działka nr 2344/1 obr. 212 jest miejscem włączenia terenu [1 kr-i] do ul. Przemysłowej, w szczególności, ze względu na to, że włączenie to może mieć charakter skrzyżowania, zasadne jest utrzymanie jej przeznaczenia jako drogi publicznej, jako części pasa drogowego ul. Przemysłowej.

*W Zarządzeniu w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 328/4/2022 w rejonie ul. Przemysłowej i ul. Świętokrzyskiej 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.*