# DZIENNIK URZĘDOWY
## WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 3 marca 2021 r.

Poz. 842

Podpisany przez:
Marcin Jacek Zaborniak
Data: 03.03.2021 14:05:36

**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

uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.**
**Przepisy ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala 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 odziaływanie 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 nieruchomych 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 ciągów 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 cieplną 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 połaci mniejszym lub równym 12º, 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 $m^2$,

- 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 $^{\circ}$ 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 $m^2$ powierzchni użytkowej,

b) dla turystyki, handlu, gastronomii – 1/40 $m^2$ 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 urządzoną o funkcji izolacyjnej:

- nie mniej niż 50% powierzchni terenu [zpi] zagospodarowane zielenią urządzoną 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 12º, 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 $m^2$,

- 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 publiczna, 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 $^{o}$ -90 $^{o}$ z tolerancją ± 5°;

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 12º, 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 12º, 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 $^{o}$ -90 $^{o}$ z tolerancją ± 5°.

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 12º, 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 połaci mniejszym lub równym 12º, 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 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 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 $^{o}$ z tolerancją ± 5°.

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 m $^{2}$ 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 12º, 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 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 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 $^{o}$ z tolerancją ± 5°.

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 m $^{2}$ 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 urządzoną,

- 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 12º, 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 – $90^{o}$ z tolerancją ± 5°.

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 $m^{2}$ 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 12º, 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 $^{o}$ z tolerancją ± 5°.

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 m $^{2}$ 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 12º, 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 $^{o}$ z tolerancją ± 5°.

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 zieleń urządzoną – 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 $m^2$ 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 $m^2$,

b) zbiorniki wody o łącznej pojemności do 100 $m^3$;

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.

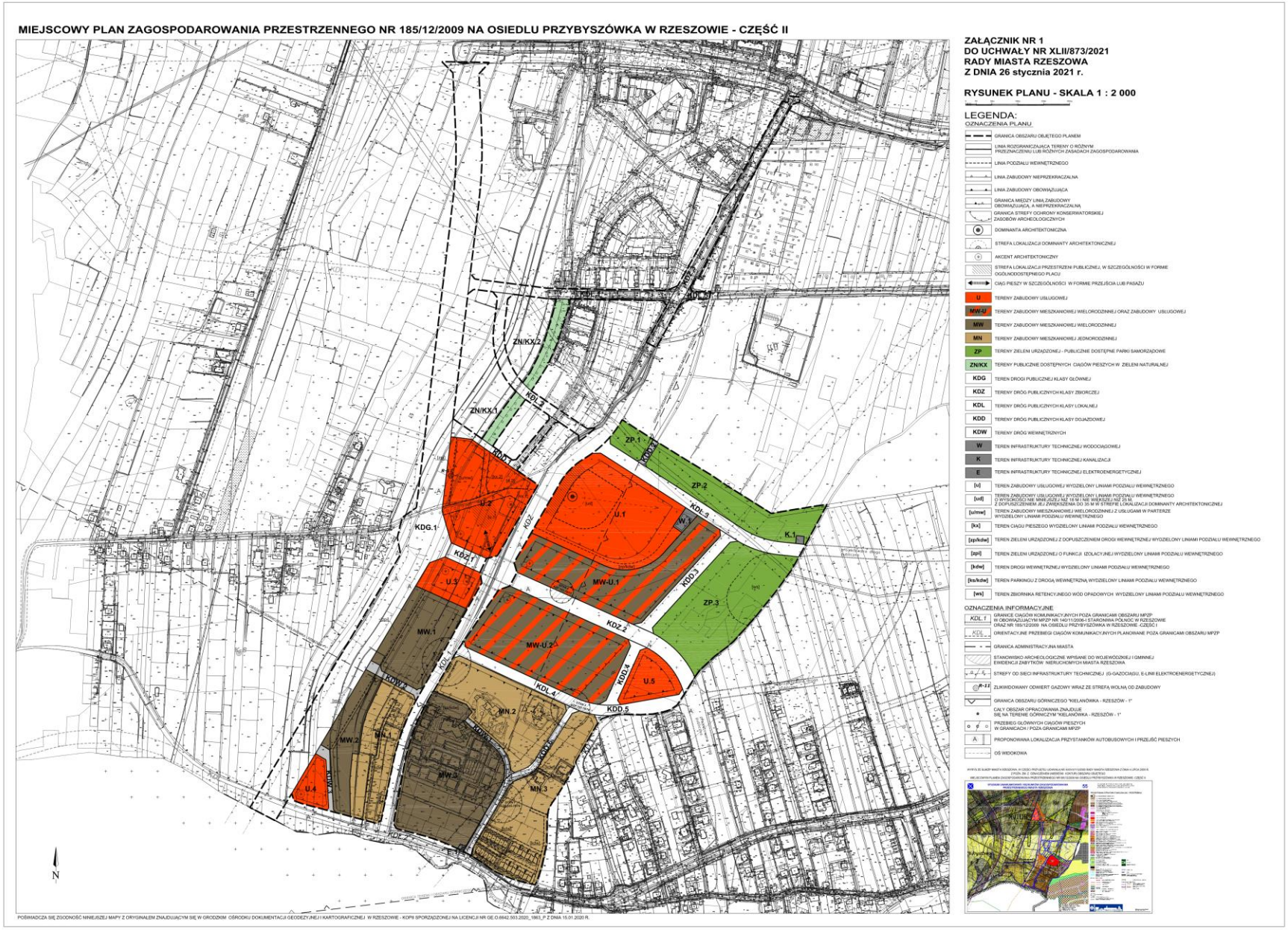
**Rozdział 3.**
**Przepisy końcowe**

**§ 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**


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 185/12/2009 NA OSIEDLU PRZYBYSZÓWKA W RZESZOWIE - CZĘŚĆ II
ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLII/873/2021
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 26 stycznia 2021 r.
RYSUNEK PLANU - SKALA 1 : 2 000
LEGENDA:
OZNACZENIA PLANU
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA
LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
GRANICA MIĘDZY LINIĄ ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCĄ A NIEPRZEKRACZALNĄ
GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKÓW ARCHEOLOGICZNYCH
DOMINANTA ARCHITEKTONICZNA
STREFA LOKALIZACJI DOMINANTY ARCHITEKTONICZNEJ
AKCENT ARCHITEKTONICZNY
STREFA LOKALIZACJI PRZESTRZENI PUBLICZNEJ, W SZCZEGÓLNOŚCI W FORMIE OGÓLNODOSTĘPNEGO PLACU
CIĄG PIESZY W SZCZEGÓLNOŚCI W FORMIE PRZEJŚCIA LUB PASAŻU
U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MW-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ ORAZ ZABUDOWY USŁUGOWEJ
MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ - PUBLICZNE DOSTĘPNE PARKI SAMORZĄDOWE
ZN/KX TERENY PUBLICZNE DOSTĘPNYCH CIĄGÓW PIESZYCH W ZIELENI NATURALNEJ
KDG TEREN DROGI PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
KDZ TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY ZBIORCZEJ
KDL TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ
KDD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
W TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WODOCIĄGOWEJ
K TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ KANALIZACJI
E TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYCZNEJ
[u] TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ WYDZIELONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
[ud] TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ WYDZIELONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO O WYSOKOŚCI NIE MNIEJSZEJ NIŻ 16 M I NIE WIĘKSZEJ NIŻ 25 M, Z DOPUSZCZENIEM JEJ ZWIĘKSZENIA DO 35 M W STREFIE LOKALIZACJI DOMINANTY ARCHITEKTONICZNEJ
[u/mw] TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI W PARTERZE WYDZIELONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
[kx] TEREN CIĄGU PIESZEGO WYDZIELONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
[zp/kdw] TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM DROGI WEWNĘTRZNEJ WYDZIELONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
[zpi] TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ O FUNKCJI IZOLACYJNEJ WYDZIELONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
[kdw] TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ WYDZIELONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
[ks/kdw] TEREN PARKINGU Z DROGĄ WEWNĘTRZNĄ WYDZIELONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
[ws] TEREN ZBIORNIKA RETENCYJNEGO WÓD OPADOWNYCH WYDZIELONY LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
OZNACZENIA INFORMACYJNE
KDL.1 GRANICE CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH POZA GRANICAMI OBSZARU MPZP W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP NR 140/11/2006-I STAROMIEJSKA PÓŁNOC W RZESZOWIE ORAZ NR 185/12/2009 NA OSIEDLU PRZYBYSZÓWKA W RZESZOWIE - CZĘŚĆ I
KDL ORIENTACYJNE PRZEBIEGI CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH PLANOWANE POZA GRANICAMI OBSZARU MPZP
GRANICA ADMINISTRACYJNA MIASTA
STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW NIERUCHOMYCH MIASTA RZESZOWA
STREFY OD SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (G-GAZOCIĄGU, E-LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ)
ZLIKWIDOWANY ODWIERT GAZOWY WRAZ ZE STREFĄ WOLNĄ OD ZABUDOWY
GRANICA OBSZARU GÓRNICZEGO "KIELANÓWKA - RZESZÓW - 1"
CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA ZNAJDUJE SIĘ NA TERENIE GÓRNICZYM "KIELANÓWKA - RZESZÓW - 1"
PRZEBIEGI GŁÓWNYCH CIĄGÓW PIESZYCH W GRANICACH I POZA GRANICAMI MPZP
A PROPONOWANA LOKALIZACJA PRZYSTANKÓW AUTOBUSOWYCH I PRZEJŚĆ PIESZYCH
OŚ WIDOKOWA
ZN/KX.2
ZN/KX.1
KDL.2
KDD.1
ZP.1
KDD.4
ZP.2
KDL.3
KDG.1
KDZ.1
U.2
U.1
MW-U.1
K.1
KDD.3
ZP.3
U.3
MW.1
KDZ.2
MW-U.2
KDL.4
KDD.5
U.5
KDW.2
KDL.1
MN.2
MW.2
MN.1
U.4
KDW.1
MW.3
MN.3
KDW.3
N
POŚWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ NINIEJSZEJ MAPY Z ORYGINAŁEM ZNAJDUJĄCYM SIĘ W GRODZKIM OŚRODKU DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE - KOPII SPORZĄDZONEJ NA LICENCJI NR GE.O.6642.503.2020_1963_P Z DNIA 15.01.2020 R.

**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.**

ROZSTRZYGNIĘCIE

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, [redacted], 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, [redacted], zam. [redacted], [redacted], 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, [redacted] oraz [redacted], zam. [redacted], 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, [redacted] oraz [redacted], zam. [redacted], 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, [redacted], zam. [redacted], 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, [redacted] oraz [redacted], zam. [redacted], 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, [redacted] oraz [redacted], zam. [redacted], 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, [redacted] oraz [redacted], zam. [redacted], 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, [redacted], zam. [redacted], [redacted], 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:
– [redacted], zam. [redacted],
– [redacted],
– [redacted],
– [redacted],
– [redacted],
– [redacted] (nazwisko nieczytelne),
– [redacted] (nazwisko nieczytelne),
– [redacted],
– [redacted] (nazwisko nieczytelne),
– [redacted] (nazwisko nieczytelne)
– [redacted] (imię nieczytelne) [redacted],
– [redacted],
– [redacted],

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:
– [redacted], zam. [redacted],
– [redacted], zam. [redacted],
– [redacted], zam. [redacted],

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, [redacted] i [redacted]

[redacted]., zam. [redacted], 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, [redacted], zam. [redacted], 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, [redacted], zam. [redacted], 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 uchwala 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 uchwala 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:

[redacted] (w piśmie brak adresu, [redacted] - 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 dojście 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 prostopadle 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 obydwa 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 dopuszczą 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 dopuszczą 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:

[redacted], zam. [redacted], 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, 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 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 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 jednorodzinną (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 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:
[redacted] oraz [redacted], zam. [redacted], 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 jednorodzinną (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 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.

6. Uwagi:

[redacted] oraz [redacted], zam. [redacted], 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 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 jednorodzinną (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 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:

[redacted], zam. [redacted], 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 właścicielce, 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 jednorodzinną (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 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.

8. Uwagi:

[redacted] oraz [redacted], zam. [redacted], 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 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 5963/13, 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. 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 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 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 jednorodzinną (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 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:

[redacted] oraz [redacted], zam. [redacted], [redacted], 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. 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 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 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 jednorodzinną (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 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.

10. Uwagi:

[redacted] oraz [redacted], zam. [redacted], 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 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 5963/12 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 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 jednorodzinną (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 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:
[redacted], zam. [redacted], 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 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 jednorodzinną (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 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 [redacted], zawierające 13 podpisów w tym:

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

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:

– [redacted], zam. [redacted],
– [redacted], zam. [redacted],
– [redacted], zam. [redacted],

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.

Treść uwagi: składający uwagę, właściciele działek nr 3710/3, 3710/2, 3709/1, 3709/3 obr. 222, zwracają się z prośbą o wprowadzenie do projektu planu nieznacznej korekty w zakresie projektowanego układu komunikacyjnego w rejonie skrzyżowania dróg KDG.1 z KDL.1 oraz KDL.1 z KDL.2, proponowana korekta polega na nieznacznym przesunięciu trasy drogi KDL.1 w kierunku południowym.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu tereny dróg, oznaczone na rysunku planu symbolami KDL.1 i KDL.2 przeznaczono pod drogi publiczne klasy lokalnej. Projektowane drogi stanowić będą zasadniczą część podstawowego układu komunikacyjnego zachodniej części miasta, która aktualnie intensywnie się zabudowuje. Przy spodziewanym wzroście ruchu samochodowego i postępującym zagospodarowaniu obszaru konieczne jest planowanie przyszłego układu komunikacyjnego o parametrach zapewniających odpowiednią przepustowość.

Przebiegi dróg wyznaczone w projekcie planu, w szczególności droga lokalna KDL.1, zostały wskazane w sposób optymalny, w oparciu o analizy prowadzone w szerszym zakresie, wykraczające poza granice projektu planu oraz wydane w sąsiedztwie decyzje o warunkach zabudowy. Przebieg projektowanej drogi lokalnej KDL.1 nawiązuje do częściowo zrealizowanej ul. Dynowskiej, uwzględniając istniejącą infrastrukturę techniczną, w tym słup wysokiego napięcia. Parametry, geometrię i lokalizację skrzyżowań ustalono stosownie do potrzeb i funkcji planowanych dróg. Wzięto także pod uwagę uwarunkowania terenowe i ewentualną konieczność zastosowania nasypów lub wykopów. Przebieg drogi lokalnej KDL.1 i jej powiązanie z projektowaną drogą główną, w rejonie działek nr 3710/2, 3710/3, 3709/1, 3709/3, uwzględniają przepisy rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne. Zgodnie z przepisami rozporządzenia, wytycznymi do projektowania skrzyżowań oraz z uwarunkowaniami występującymi w terenie, włączenie drogi publicznej lokalnej KDL.1 do drogi publicznej klasy głównej KDG. 1 zostało prawidłowo zaprojektowane, prostopadle do drogi głównej. Wobec powyższego nie jest uzasadnione uwzględnienie uwagi i przesunięcie planowanej drogi KDL.1 oraz co za tym idzie przesunięcia skrzyżowania z drogą KDL.2, zgodnie z intencją wyrażoną w piśmie.

14. Uwaga:

[redacted] zam. [redacted], wniesiona pismem w dniu 17 września 2020 r.

Uwaga dotyczy: terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem KDG.1 przeznaczonego pod drogę publiczną klasy głównej.

Treść uwagi: składający uwagę kwestionują przebieg drogi głównej KDG.1 i wnioskują o przesunięcie drogi z działek nr: 3662/5, 3662/6 i 3662/2 w obr. 222.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu teren, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG.1, przeznaczono pod drogę publiczną klasy głównej. Jest ona elementem ważnego ogólnomiejskiego ciągu komunikacyjnego, biegnącego w kierunku północ-południe od ul. L. Chmury, przecinając ul. Dębicką ul. Bł. Karoliny

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 powiazanie 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:
[redacted], zam. [redacted], 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 dojście 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 ograniczał 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:
[redacted], zam. [redacted], 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 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 dojście 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 ograniczał 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 mógłby 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.**