

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Nr 160/15/2007,
uchwalonego w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35,
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000
„Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w piśmie w dniu 27 sierpnia 2008 r., przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Projektant”, ul. Słoneczna 2 w Rzeszowie, w zakresie wydzielonego liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem ZP, do ustaleń przyjętych w projekcie zmiany Nr 160/15/2007, uchwalonego w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, dotyczących przeznaczenia tego terenu pod zieleni urządzoną.

UZASADNIENIE

Projekt zmiany Nr 160/15/2007, uchwalonego w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie obejmuje obszar o pow. 1,16 ha.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., w kierunkach zagospodarowania w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na tym terenie przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zieleni urządzoną.

W dniu 27 listopada 2007 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr XX/344/2007 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 160/15/2007, uchwalonego w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie. Przedmiotem opracowania zmiany planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, w związku z nowymi potrzebami i uwarunkowaniami występującymi na terenie objętym zmianą planu wynikłymi po uchwaleniu MPZP Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, związanymi z realizacją zamierzeń określonych we wniosku Spółdzielni Mieszkaniowej „Projektant” w Rzeszowie, wnoszącej o zmianę zapisów planu dotyczących terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 9MW, 6MN, 8MN w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, od 3 do 5 kondygnacji nadziemnych (przy zabudowie o pięciu kondygnacjach – piąta kondygnacja w poddaszu), dla terenu oznaczonego

symbolem **9MN**, w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych (przy zabudowie o 3 kondygnacjach – trzecia kondygnacja w poddaszu).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w wyznaczonym terminie złożono 2 wnioski (o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do zmiany miejscowego planu:

1. Spółdzielnia Mieszkaniowa „Projektant” złożyła pisma wnoszące o:
 - zmianę w tekście i na rysunku planu, na terenie oznaczonym symbolem **9MN**, przeznaczenia tego terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 3 kondygnacji nadziemnych (jak dla terenu **10MW**),
 - zmianę, na terenach oznaczonych symbolami: **6MN**, **8MN**, **9MW**, przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 kondygnacji nadziemnych z piątą kondygnacją w poddaszu,
 - likwidację ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego symbolem **6KX/KD**,
 - likwidację i przebudowę napowietrznych linii energetycznych,
 - do ww. wniosków dołączyła koncepcję zagospodarowania dla potrzeb zmiany planu.
2. Państwo: Czesława Kocój, Stanisław Kocój, Zbigniew Stec, Wiesław Stec złożyli wniosek zgłaszający sprzeciw wobec:
 - przekwalifikowania działek zaznaczonych na planie symbolem **6MN**, przewidzianych do zabudowy jednorodzinnej wolno stojącej z maksymalną wysokością zabudowy do 2 kondygnacji, na zabudowę wielorodzinną wysoką,
 - likwidacji ciągu pieszo-jezdnego **6KX/KD**.

Ponadto wnieśli o uszanowanie praw osób trzecich.

Po upływie wyznaczonego terminu wpływania wniosków (o którym mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do projektu zmiany planu został złożony wniosek przez Radę Osiedla Nr XXIV im. Franciszka Kotuli w Rzeszowie, o przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **6MN**, **8MN**, **9MN** i **9MW**, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną do 4 kondygnacji nadziemnych z piątą kondygnacją w poddaszu oraz uwzględnienie w opracowywanej zmianie planu likwidacji napowietrznych linii kablowych i rozwiązanie układów komunikacyjnych.

Projekt zmiany planu został opracowany przez zespół Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ewidencyjnej jednostki budżetowej Gminy Miasto Rzeszów, pod kierunkiem członka Południowej Okręgowej Izby Urbanistów.

W projekcie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2007 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie przyjęto ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolem: **11MW**, o pow. ok. 0,22 ha, pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne od 2 do 3 kondygnacji nadziemnych przy czym trzecia kondygnacja w poddaszu i **9MW**, o pow. około 0,94 ha, pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne od 3 do 5 kondygnacji, przy czym piąta kondygnacja w poddaszu. Dodatkowo na terenie oznaczonym symbolem **9MW** wyznaczono linie rozgraniczające wewnętrznego podziału, wyznaczające teren przeznaczony pod zieleni urządzoną, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **ZP**, o powierzchni ok. 0,16 ha.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ul. Jagiellońskiej 6 w Rzeszowie, w dniach od 14 sierpnia 2008 r. do 4 września 2008 r.

Na podstawie art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn zm.) w dniu 20 sierpnia 2008 r. przeprowadzono dyskusję publiczną nad przyjętymi rozwiązaniami w projekcie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/214/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie.

Do ustaleń przyjętych w projekcie zmiany planu uwagę na piśmie **wniosta Spółdzielnia Mieszkaniowa „Projektant”** w dniu 27 sierpnia 2008 r., dotyczącą terenu przeznaczanego pod zieleń urządzoną i wyznaczonego liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem ZP, polegającą na tym, aby dopuścić na tym terenie lokalizację miejsc parkingowych ekologicznych. Przedmiotowy teren w całości jest własnością Spółdzielni Mieszkaniowej „Projektant”. W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie teren ten jest przeznaczony pod zabudowę niską mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą do 2 kondygnacji nadziemnych.

Uzasadnienie prawne

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.

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa (patrz wyrok NSA z 05. 06. 1995 r. IV.S.A 346/93/ONSA 3/96 poz.125) . 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. Nr 80, poz. 717 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 mpzp 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.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach (art.4 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust.4.

Zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w miejscowych planach powinno się uwzględniać wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury oraz potrzeby interesu publicznego. 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).

Biorąc pod uwagę powyższy stan faktyczny i prawny stwierdza się co następuje:

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej w piśmie w dniu 27 sierpnia 2008 r., przez Spółdzielnię Mieszkaniową „Projektant”, ul. Słoneczna 2 w Rzeszowie, do ustaleń przyjętych w projekcie zmiany Nr 160/15/2007, w uchwalonym w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie dla terenu, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem ZP, wydzielonego linią rozgraniczającą podziału wewnętrznego, przeznaczonego pod zieleń urządzoną, z następujących powodów:

- zgodnie z art. 15 ustawy o planowaniu przestrzennym, ze względu na zwiększenie intensywności zabudowy, w wyniku zmian wprowadzonych do MPZP Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, wydzielenie takiego terenu w zmianie planu jest potrzebne w celu spełnienia wymagań ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, a także wymagań ochrony środowiska oraz potrzeb interesu publicznego, w szczególności zieleni urządzonej oraz rekreacji dzieci i dorosłych, przy równoczesnym zabezpieczeniu możliwości zrealizowania wymaganych zmianą planu ilości miejsc postojowych dla przyszłych mieszkańców zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W projekcie uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu miejsca postojowe mające obsługiwać teren **9MW** wyznaczono na parkingach w poziomie terenu, oraz w podziemnych garażach lub parkingach, a także w liniach rozgraniczających drogi publicznej lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **3KL**, zlokalizowanej poza granicami obszaru zmiany planu.

