

Zarządzenie Nr VII/1831/2018
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 3 sierpnia 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag
wniesionych do projektu zmiany Nr 295/7/2017
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009
w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) 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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.),

Prezydenta Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje

§1

Nie uwzględnia się uwag Samorządu Mieszkańców Miasta Rzeszowa, Rady Osiedla Nr XVIII – Przybyszówka, Rzeszów, ul. Dębicka 170, wniesionych do projektu zmiany Nr 295/7/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”, na piśmie w dniu 21 czerwca 2018 r., dotyczących powiększenia zakresu projektu zmiany planu w dostosowaniu do granic działek oraz minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej.

§2

Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag zawiera uzasadnienie do niniejszego Zarządzenia.

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Ustrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Anna Raińczuk
BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 17 748 49 00 fax. 17 748 49 02

DYREKTOR
Anna Raińczuk
mgr inż. arch. Anna Raińczuk

Agnieszka Witaloo
mgr Agnieszka Witaloo
RADCA PRAWNY
Rz. 616

UZASADNIENIE
do Zarządzenia Nr VII/1831/2018 Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 3 sierpnia 2018 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
projektu zmiany Nr 295/7/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”

Projekt zmiany Nr 295/7/2017 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”, wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 maja do 29 czerwca 2018 r., dotyczy terenu o powierzchni około 73,12 ha, położonego na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie na północ od ul. Krakowskiej, przy ul. Dworzysko i ul. Łanowej, dla którego została podjęta uchwała Nr LII/1209/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu.

Zakres projektu zmiany planu, został określony w uchwale Nr LII/1209/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany planu, zgodnie z którą przedmiotem opracowania jest: *„zmiana zasad kształtowania formy architektonicznej obiektów oraz zmiana zasad podziału nieruchomości”*.

Procedura trybu formalno-prawnego projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.).

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 30 maja do 29 czerwca 2018 r. W dniu 7 czerwca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Do projektu zmiany planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do 13 lipca 2018 r., wpłynęły uwagi dotyczące przyjętych w nim rozwiązań.

Uwagi złożył Samorząd Mieszkańców Miasta Rzeszowa, Rada Osiedla Nr XVIII – Przybyszówka, Rzeszów, ul. Dębicka 170, pismem z dnia 21 czerwca 2018 r., które wpłynęło w dniu 22 czerwca 2018 r.

Składający uwagi podnoszą, że obecna granica zakresu zmiany planu nie przebiega prawidłowo i wnoszą o zmianę według dołączonego załącznika graficznego. Ponadto nie wyrażają zgody na proponowane zmniejszenie minimalnej powierzchni działki dla zabudowy szeregowej z 0,03 ha na 0,02 ha. Uważają, że obecnie przyjęta powierzchnia jest konieczna dla zapewnienia przyszłemu właścicielowi mieszkania w zabudowie szeregowej minimum prywatności, a jednocześnie utrzymania wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszego niż 35% oraz co najmniej jednego miejsca parkingowego.

Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag:

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

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

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, z późn. zm.).

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

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

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

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

Stosownie do art. 71 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2018 r., poz.799) zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji m. in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 3 pkt 50 ww. ustawy oraz art. 2 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez „zrównoważony rozwój” rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

W świetle art. 72 ustawy - Prawo ochrony środowiska:

- 1) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:
 - ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
 - uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
 - zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
 - uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
 - zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
 - uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
 - uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
- 2) W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Powyższe wymagania określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie

- krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

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

Uzasadnienie faktyczne rozpatrzenia uwag:

Uwagi związane z poszerzeniem zakresu zmiany planu nie są możliwe do uwzględnienia, ponieważ obszar wskazany do poszerzenia znajduje się poza granicą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”, dla którego procedowana jest niniejsza zmiana.

Ponadto należy zaznaczyć, że dla wnioskowanego do poszerzenia obszaru, procedowany jest projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 183/10/2009 „Dworskie Ogrody”, w oparciu o Uchwałę Nr LIV/900/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. planu.

W odniesieniu do uwagi dotyczącej zbyt małej powierzchni działki w zabudowie szeregowej, wpływającej negatywnie na jakość życia mieszkańców, stwierdza się, że jest ona nieuzasadniona. Ustalone wskaźniki dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania terenu, mające wpływ na jakość zamieszkania, pozostają bez zmian, w stosunku do planu obowiązującego. Dotyczy to: terenu biologicznie czynnego (nie mniejszy niż 35%), wskaźnika intensywności zabudowy (w przedziale od 0,2 do 0,7) i powierzchni zabudowy na działce (nie większa niż 45%) oraz wskaźnika miejsc parkingowych ustalonego na co najmniej 1 stanowisko dla samochodu osobowego na działce budowlanej. Reasumując, stwierdza się, że nie ma podstaw do ograniczania minimalnej powierzchni działki dla zabudowy szeregowej.

Ponadto należy zaznaczyć, że ustalona powierzchnia działek jest minimalną wielkością dopuszczoną a nie obowiązującą, co umożliwia realizację zabudowy na większych działkach, według potrzeb.

Ze względu na powyższe uwag nie uwzględnia się.


**BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA**
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 17 748 49 00 fax. 17 748 49 02

DYREKTOR

mgr inż. arch. Anna Raińczuk