

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 71/1/2004 na osiedlu „Krakowska Południe” pomiędzy ul. K. Lewakowskiego a ul. W. Zbyszewskiego w Rzeszowie

Nie uwzględnia się uwag wniesionych w piśmie w dniu 10 lutego 2005 r., przez Rzeszowską Spółdzielnię Mieszkaniową, z siedzibą w Rzeszowie, przy ul. Gałęzowskiego 6, użytkownika wieczystego działek nr 1238 i 1240, położonych w Rzeszowie, w obrębie 214, do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 71/1/2004 na osiedlu „Krakowska Południe” pomiędzy ul. K. Lewakowskiego a ul. W. Zbyszewskiego w Rzeszowie, dotyczących przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w zakresie:**

- 1) wymogów dotyczących kształtu i gabarytów wyznaczonego pod zabudowę mieszkaniową terenu,
- 2) projektowanej wysokości zabudowy w kontekście projektowanego wskaźnika intensywności zabudowy,
- 3) nakazu stopniowania wysokości zabudowy.

UZASADNIENIE

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 71/1/2004 na osiedlu „Krakowska Południe” pomiędzy ul. K. Lewakowskiego a ul. W. Zbyszewskiego w Rzeszowie obejmuje dwa obszary. Pierwszy o powierzchni ok. 2,67 ha, a drugi o powierzchni ok. 0,71 ha, położone w zachodniej części miasta.

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., najkorzystniejszymi kierunkami rozwoju wskazanym dla terenu objętego granicami planu są:

- zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną,
- zieleni urządzonej.

W dniu 17 lutego 2004 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr XIX/11/2004 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 71/1/2004 na osiedlu „Krakowska Południe” pomiędzy ul. K. Lewakowskiego a ul. W. Zbyszewskiego w Rzeszowie.

Przedmiotem opracowania planu w obszarze pierwszym było przeznaczenie terenu pod zieleń urządzoną z zakazem zabudowy, z dopuszczeniem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.

Przedmiotem opracowania planu w obszarze drugim było przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji.

Przed przystąpieniem do sporządzania planu wniosek o zmianę planu wniosła Rzeszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa o przeznaczenie części działek nr 1238 i 1240, położonych w Rzeszowie, w obrębie 214, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu, w wyznaczonym terminie, wniosek złożyła Rzeszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa o przeznaczenie działek nr 1238 i 1240, położonych w Rzeszowie, w obrębie 214, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod kierunkiem uprawnionego urbanisty.

W projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 71/1/2004 na osiedlu „Krakowska Południe” pomiędzy ul. K. Lewakowskiego a ul. W. Zbyszewskiego w Rzeszowie przyjęto ustalenia dotyczące:

1. Dla obszaru pierwszego:

- 1) przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, o powierzchni około 2,58 ha, pod ogólnodostępną zieleń parkową,
- 2) przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KDW**, o powierzchni około 0,04 ha, pod drogę wewnętrzną,
- 3) przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **G**, o powierzchni około 0,05 ha, pod teren infrastruktury technicznej gazowej.

2. Dla obszaru drugiego:

- 1) przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**, o powierzchni około 0,34 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZP**, o powierzchni około 0,37 ha, pod ogólnodostępną zieleń parkową.

Projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa w Rzeszowie, przy ul. Jagiellońskiej 6 w dniach: od 26 stycznia 2005 r do 16 lutego 2005 r.

Do ustaleń przyjętych w projekcie planu uwagi na piśmie wniosła w dniu 10 lutego 2005 r. Rzeszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, z siedzibą w Rzeszowie, przy ul. Gałęzowskiego 6.

Rzeszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa, użytkownik wieczysty działek nr 1238 i 1240 położonej w Rzeszowie, w obrębie 214, oznaczonych na załączniku graficznym, wniosła zastrzeżenia do ustaleń przyjętych w projekcie planu, dotyczących przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW** pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną w zakresie:

- 1) wymogów dotyczących kształtu i gabarytów wyznaczonego pod zabudowę mieszkaniową terenu,
- 2) projektowanej wysokości zabudowy w kontekście projektowanego wskaźnika intensywności zabudowy,
- 3) nakazu stopniowania wysokości zabudowy.

W uzasadnieniu uwag Rzeszowska Spółdzielnia Mieszkaniowa podniosła, że jej zdaniem:

- 1) kształt i gabaryty wyznaczonego w planie terenu pod zabudowę mieszkaniową nie uwzględniają przedłożonych potrzeb Spółdzielni, drastycznie ograniczając wykorzystanie wyjątkowo cennego terenu,
- 2) wyznaczony w planie kształt i położenie terenu dają możliwość lokalizacji „elewacji balkonowej” jedynie w kierunku południowo – wschodnim, wykluczając kierunek północno-zachodni,
- 3) proponowana wysokość zabudowy poniżej 8 kondygnacji, przy wskaźniku 1,5 jest niewykonalna,
- 4) stopniowanie wysokości zabudowy zaprzecza przyjętemu ustaleniu ład przestrzennego, gdyż realizacja bryły budynku schodkowo zwieńczonej jest w tym otoczeniu zupełnie obca; poza tym informuje że ma złe doświadczenia z tego typu budynkami bo nie sprawdzają się one w praktyce i przy wątpliwej estetyce nastręczają poważne problemy budowlane, eksploatacyjne i ekonomiczne, szczególnie tam gdzie mają zastosowanie urządzenia dźwigowe.

Prezydent Miasta Rzeszowa po rozpatrzeniu w dniu 8 marca 2005 r. uwag do ustaleń przyjętych w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 71/1/2004 na osiedlu „Krakowska Południe” pomiędzy ul. K. Lewakowskiego a ul. W. Zbyszewskiego w Rzeszowie postanowił nie uwzględniać uwag wniesionych, w piśmie w dniu 10 lutego 2005 r., przez Rzeszowską Spółdzielnię Mieszkaniową (Zarządzenie Nr IV/833/05).

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 współzycia 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/ONSA3/96 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. z 2003 r. 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, urządzania i użytkowania terenów,

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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).

Według art. 72 ust. 1 pkt. 3 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2001 r. nr. 62, poz. 627 z późn. zm.) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności poprzez zapewnienie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem (...) urządzenia i kształtowania zieleni. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy przeznaczeniu terenów na poszczególne cele oraz określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenów, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunkach życia.

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

Uwagi Rzeszowskiej Spółdzielni Mieszkaniowej, dotyczące ustaleń przyjętych w projekcie planu, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, **nie zostają uwzględnione** z następujących powodów:

Przyjęcie w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 711/2004 na osiedlu „Krakowska Południe” pomiędzy ul. K. Lewakowskiego a ul. W. Zbyszewskiego w Rzeszowie dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MW**, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ustalenia dotyczące:

- 1) wymogów dotyczących kształtu i gabarytów wyznaczonego pod zabudowę mieszkaniową terenu, wynika z:
 - konieczności zachowania zgodności przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z intencją uchwały podjętej przez Radę Miasta Rzeszowa dotyczącej przystąpienia do sporządzania ww. miejscowego planu, w której ustalono możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jedynie w ramach, określonego granicami, obszaru drugiego,
 - dokonanej pozytywnej analizy możliwości lokalizacji, w ramach wyznaczonego pod zabudowę mieszkaniową terenu, budynku wraz z infrastrukturą, o wnioskowanych przez spółdzielnię parametrach w zakresie liczby mieszkań, liczby miejsc postojowych i maksymalnej wysokości zabudowy,

- ustalenia takiej lokalizacji budynku, która w znaczący sposób nie uszczupliłaby częściowo urządzonego już zielonego wnętrza osiedla, będącego miejscem rekreacji mieszkańców,
- ustalenia takiej lokalizacji budynku, która nie pozwoli na zamknięcie ciągu doliny ekologicznej wewnątrz osiedla, a tym samym nie zablokuje możliwości przepływu chłodnych mas powietrza co ma ogromne znaczenie dla klimatu terenów wewnątrz miasta,
- ustalenia takiej lokalizacji budynku, która wraz z otaczającą zabudową wytworzy wyraźnie określone w przestrzeni wnętrze osiedla, równocześnie nie wykluczając z jego obrębu istniejącej zabudowy mieszkaniowej,
- przyjętej zasady kontynuacji linii zabudowy wyznaczonej w terenie przez sąsiednią zabudowę mieszkaniową i garażową,
- przyjętej zasady kontynuacji ciągów pieszych i wyznaczenia ścieżki rowerowej, będącej połączeniem komunikacyjnym w zieleni ul. K. Lawakowskiego i ul. W. Zbyszewskiego,
- dokonanej analizy możliwości lokalizacji, w ramach wyznaczonego pod zabudowę mieszkaniową terenu, dowolnego kształtu bryły budynku w zakresie usytuowania poszczególnych elewacji w stosunku do stron świata, przy zachowaniu jedynie określonych w uchwale kątów usytuowania linii ścian zewnętrznych budynku w stosunku do sąsiedniej zabudowy,
- konieczności zachowania ładu przestrzennego,
- konieczności ustalenia takiej proporcji przeznaczenia terenów na poszczególne cele, która umożliwi zachowanie prawidłowych warunków życia mieszkańców osiedla,
- konieczności zapewnienia, na terenie objętym projektem planu, prawidłowej organizacji ruchu pieszych i pojazdów,
- konieczności pozostawienia w jak największym stopniu jako wolnego od zabudowy terenu w centrum osiedla, w związku z istniejącą potrzebą wyznaczenia terenów rekreacyjno-wypoczynkowych o charakterze publicznym; tereny takie są niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania ludzi i stworzenia im miejsca codziennego wypoczynku (miejsce: spacerów rodzinnych, ze zwierzętami domowymi, zabaw dzieci, korzystania ze ścieżek zdrowia, aktywnej rekreacji ruchowej); obowiązkiem gminy jest zapewnienie mieszkańcom publicznych terenów zieleni urządzonej.

2) wymogów dotyczących wysokości zabudowy mieszkaniowej w kontekście przyjętego wskaźnika zabudowy,
wynika z:

- wykonanej analizy możliwości lokalizacji budynku o ustalonym parametrze wysokości od 5 do 9 kondygnacji naziemnych, przy wskaźniku intensywności zabudowy nie mniejszym niż 1,5 która wykazała możliwość lokalizacji przykładowo określonych budynków (np. określony w uchwale wskaźnik osiąga się już przy 6 do 7 kondygnacyjnym budynku, trzy klatkowym, o 3 do 4 mieszkaniach na piętrze, o około 80 mieszkaniach i o zmierzonej powierzchni na całym obrysie rzutu),

3) wymogów dotyczących stopniowania wysokości zabudowy mieszkaniowej, wynika z:

- konieczności ustalenia takiego kształtu budynku, który korespondowałby z szerzej pojętym otoczeniem w zakresie wysokości, gdyż w sąsiedztwie zielonego centrum osiedla istnieją zarówno 10 i 11 kondygnacyjne jak i 4 i 5 kondygnacyjne budynki mieszkalne a także dwu kondygnacyjne budynki usługowe,
- konieczności zawarcia w uchwale planu ustaleń dotyczących formy budynku który ze względu na swoją lokalizację: na obrzeżu osiedla, przy drodze głównej i na zamknięciu pewnej grupy zabudowy mieszkaniowej, powinien mieć szczególny charakter,
- konieczności złagodzenia przestrzennego wrażenia zbytnej dominacji i drastycznego odcięcia się od otoczenia skalą, bryły jaką będzie projektowany budynek mieszkalny; w tym celu obrano kierunek łagodnego przejścia obniżającymi się fragmentami bryły budynku w stronę położonego w obniżeniu zielonego centrum osiedla.