

**Zarządzenie Nr VIII /591 / 2019
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 23 grudnia 2019 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 92/22/2004
w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury 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 2018r., poz. 1945, 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 2018 r., poz. 2081, z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje

§1

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, przez _____, na piśmie z dnia 4 grudnia 2019 r., dotyczącej ustaleń projektu planu, w zakresie warunków zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN.

§2

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, przez _____, na piśmie z dnia 4 grudnia 2019 r., dotyczącej ustaleń projektu planu, w zakresie warunków zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN.

§3

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, przez _____, na piśmie z dnia 4 grudnia 2019 r., dotyczącej ustaleń projektu planu, w zakresie warunków zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN.

§4

Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, przez _____, na piśmie z dnia 4 grudnia 2019 r., dotyczącej ustaleń projektu planu, w zakresie warunków zabudowy dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN.

§5

1. Uwzględnia się uwagę wniesioną do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A” przez _____ na piśmie z dnia 2 grudnia 2019 r., dotyczącą niespójnego określenia powierzchni terenu objętego planem -w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko.

2. Nie uwzględnia się uwagi wniesionej do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, przez _____, na piśmie z dnia 2 grudnia 2019 r., dotyczącej terenu oznaczonego symbolem [ZP].
3. Nie podlega rozpatrzeniu uwaga wniesiona do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, przez _____, na piśmie z dnia 2 grudnia 2019 r., dotycząca wyłączenia działki nr ewid. 2100/2, obr. 209 Zalesie z opracowania planu.

§6

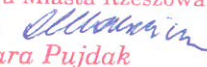
Załącznikiem do niniejszego Zarządzenia jest uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag.

§7

Uwagi nieuwzględnione zostaną przekazane do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§8

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa
w z. 
Barbara Pujdak

POD WZGLĘDEM FORMALNO-PRAWNYM
BEZ ZASTRZEŻENIA
Rzeszów, dnia 29.12.2019

RADCA PRAWNY

Krystian Kotłowski

7 up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA


Marek Ostrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Załącznik
do Zarządzenia Nr VIII/591/2019
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 23 grudnia 2019 r.
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nr 92/22/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepurzy w Rzeszowie w części „A”

Uzasadnienie ogólne 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 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 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.).

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

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

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do 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.

Zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji m. in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, stosownie do art. 71 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2019 r., poz. 1396 z późn. zm.).

Stosownie do art. 3 pkt 50 ww. ustawy „zrównoważony rozwój” rozumie się jako 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 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).

Zgodnie z 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 zaopatrzone 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 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 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

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).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 92/22/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepurzy w Rzeszowie w części „A” został sporządzony na podstawie wyżej powołanych przepisów oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, regulującymi zagadnienia mające wpływ na zagospodarowanie terenu. Przyjęte w planie rozwiązania są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego i polityką przestrzenną miasta określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Plan określa przeznaczenie terenów i zasady jego zagospodarowania uwzględniając istniejące uwarunkowania oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Plan został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018r., poz. 2081, z późn. zm.).

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, w ustawowym terminie, wpłynęły uwagi złożone przez:

-
-
-
-
-

Uzasadnienie szczegółowe sposobu rozpatrzenia uwagi

1.

wnieśli uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, na piśmie z dnia 4 grudnia 2019 r. (wpłynęło 5.12.2019 r.), kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, w zakresie ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy na 12 m. Uwagi nie uwzględnia się.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 92/22/2004 określa zasady zagospodarowania oraz warunki zabudowy terenów, zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Ustalenia planu, w tym dotyczące wysokości zabudowy, zostały zapisane łącznie, dla wszystkich terenów o tym samym przeznaczeniu - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 13MN).

W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 12 m. W świetle rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - § 8 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) jest to budownictwo niskie. Oprócz wysokości zabudowy projekt planu ustala również inne wskaźniki zagospodarowania, tj. wielkość działki budowlanej, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy. Przy sytuowaniu nowej zabudowy konieczne jest łączne zastosowanie wszystkich ustaleń planu. Wklucza to możliwość wybudowania budynku o maksymalnej, określonej w planie, wysokości na każdej działce. Wychodząc z takiego założenia stwierdzono brak zasadności wprowadzania ustaleń odrębnie dla każdego terenu mieszkaniowego; dla czytelności planu wprowadzono łączne ustalenia dla wszystkich terenów mieszkaniowych.

Faktyczny wpływ na wysokość budynku realizowanego na konkretnej działce będzie miał obszar oddziaływania planowanego obiektu na działki sąsiednie (o którym mowa w przepisach budowlanych) a także ustalona w planie intensywność zabudowy.

Należy zauważyć, że tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, są w znacznej części zagospodarowane; posiadają działki o zbliżonych parametrach. Najwięcej jest działek o powierzchni około 0,13 ha, stosunkowo wąskich (w przedziale pomiędzy 11-24 m).

Przy ustalaniu parametrów zabudowy wzięto również pod uwagę przyszły podział istniejących działek, który nastąpi w wyniku realizacji projektowanego układu komunikacyjnego, na kierunku wschód – zachód. Po podziale terenu, działki uzyskają powierzchnię około 0,06 -0,07 ha. Taka wielkość działki ogranicza zabudowę (jej wysokość), biorąc pod uwagę konieczność zachowania przy jej zagospodarowaniu wymogów dotyczących: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości terenu biologicznie czynnego, maksymalnej powierzchni zabudowy czy konieczność

urządzenia stanowisk postojowych a także uwzględnienia przepisów budowlanych określających wzajemne oddziaływanie obiektów.

Ze względu na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

2.

wnieśli uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, na piśmie z dnia 4 grudnia 2019 r. (wpłynęło 5.12.2019 r.), kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, w zakresie ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy na 12 m. Uwagi nie uwzględnia się.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 92/22/2004 określa zasady zagospodarowania oraz warunki zabudowy terenów, zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Ustalenia planu, w tym dotyczące wysokość zabudowy, zostały zapisane łącznie, dla wszystkich terenów o tym samym przeznaczeniu - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 13MN).

W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 12 m. W świetle rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - § 8 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) jest to budownictwo niskie. Oprócz wysokości zabudowy projekt planu ustala również inne wskaźniki zagospodarowania, tj. wielkość działki budowlanej, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy. Przy sytuowaniu nowej zabudowy konieczne jest łączne zastosowanie wszystkich ustaleń planu. Wklucza to możliwość wybudowania budynku o maksymalnej, określonej w planie, wysokości na każdej działce. Wychodząc z takiego założenia stwierdzono brak zasadności wprowadzania ustaleń odrębnie dla każdego terenu mieszkaniowego; dla czytelności planu wprowadzono łączne ustalenia dla wszystkich terenów mieszkaniowych.

Faktyczny wpływ na wysokość budynku realizowanego na konkretnej działce będzie miał obszar oddziaływania planowanego obiektu na działki sąsiednie (o którym mowa w przepisach budowlanych) a także ustalona w planie intensywność zabudowy.

Należy zauważyć, że tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, są w znacznej części zagospodarowane; posiadają działki o zbliżonych parametrach. Najwięcej jest działek o powierzchni około 0,13 ha, stosunkowo wąskich (w przedziale pomiędzy 11-24 m).

Przy ustalaniu parametrów zabudowy wzięto również pod uwagę przyszły podział istniejących działek, który nastąpi w wyniku realizacji projektowanego układu komunikacyjnego, na kierunku wschód – zachód. Po podziale terenu, działki uzyskają powierzchnię około 0,06 -0,07 ha. Taka wielkość działki ogranicza zabudowę (jej wysokość), biorąc pod uwagę konieczność zachowania przy jej zagospodarowaniu wymogów dotyczących: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości terenu biologicznie czynnego, maksymalnej powierzchni zabudowy czy konieczność urządzenia stanowisk postojowych a także uwzględnienia przepisów budowlanych określających wzajemne oddziaływanie obiektów.

Ze względu na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

3.

wnieśli uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, na piśmie z dnia 4 grudnia 2019 r. (wpłynęło 5.12.2019 r.), kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, w zakresie ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy na 12 m. Uwagi nie uwzględnia się.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 92/22/2004 określa zasady zagospodarowania oraz warunki zabudowy terenów, zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy

z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Ustalenia planu, w tym dotyczące wysokości zabudowy, zostały zapisane łącznie, dla wszystkich terenów o tym samym przeznaczeniu - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 13MN).

W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 12 m. W świetle rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - § 8 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) jest to budownictwo niskie. Oprócz wysokości zabudowy projekt planu ustala również inne wskaźniki zagospodarowania, tj. wielkość działki budowlanej, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy. Przy sytuowaniu nowej zabudowy konieczne jest łączne zastosowanie wszystkich ustaleń planu. Wklucza to możliwość wybudowania budynku o maksymalnej, określonej w planie, wysokości na każdej działce. Wychodząc z takiego założenia stwierdzono brak zasadności wprowadzania ustaleń odrębnie dla każdego terenu mieszkaniowego; dla czytelności planu wprowadzono łączne ustalenia dla wszystkich terenów mieszkaniowych.

Faktyczny wpływ na wysokość budynku realizowanego na konkretnej działce będzie miał obszar oddziaływania planowanego obiektu na działki sąsiednie (o którym mowa w przepisach budowlanych) a także ustalona w planie intensywność zabudowy.

Należy zauważyć, że tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, są w znacznej części zagospodarowane; posiadają działki o zbliżonych parametrach. Najwięcej jest działek o powierzchni około 0,13 ha, stosunkowo wąskich (w przedziale pomiędzy 11-24 m).

Przy ustalaniu parametrów zabudowy wzięto również pod uwagę przyszły podział istniejących działek, który nastąpi w wyniku realizacji projektowanego układu komunikacyjnego, na kierunku wschód – zachód. Po podziale terenu, działki uzyskają powierzchnię około 0,06 -0,07 ha. Taka wielkość działki ogranicza zabudowę (jej wysokość), biorąc pod uwagę konieczność zachowania przy jej zagospodarowaniu wymogów dotyczących: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości terenu biologicznie czynnego, maksymalnej powierzchni zabudowy czy konieczność urządzenia stanowisk postojowych a także uwzględnienia przepisów budowlanych określających wzajemne oddziaływanie obiektów.

Ze względu na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

4.

wnieśli

uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, na piśmie z dnia 4 grudnia 2019 r. (wpłynęło 5.12.2019 r.), kwestionując ustalenia przyjęte w projekcie planu, dla terenów oznaczonych symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, w zakresie ustalonej maksymalnej wysokości zabudowy na 12 m. Uwagi nie uwzględnia się.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 92/22/2004 określa zasady zagospodarowania oraz warunki zabudowy terenów, zgodnie z wymogami art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587). Ustalenia planu, w tym dotyczące wysokości zabudowy, zostały zapisane łącznie, dla wszystkich terenów o tym samym przeznaczeniu - pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (tereny oznaczone w projekcie planu symbolami od 1MN do 13MN).

W projekcie planu ustalono maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej na 12 m. W świetle rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r., w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie - § 8 (Dz. U. z 2019 r., poz. 1065) jest to budownictwo niskie. Oprócz wysokości zabudowy projekt planu ustala również inne wskaźniki zagospodarowania, tj. wielkość działki budowlanej, maksymalną wielkość powierzchni zabudowy, intensywność zabudowy. Przy sytuowaniu nowej zabudowy konieczne jest łączne

zastosowanie wszystkich ustaleń planu. Wklucza to możliwość wybudowania budynku o maksymalnej, określonej w planie, wysokości na każdej działce. Wychodząc z takiego założenia stwierdzono brak zasadności wprowadzania ustaleń odrębnie dla każdego terenu mieszkaniowego; dla czytelności planu wprowadzono łączne ustalenia dla wszystkich terenów mieszkaniowych.

Faktyczny wpływ na wysokość budynku realizowanego na konkretnej działce będzie miał obszar oddziaływania planowanego obiektu na działki sąsiednie (o którym mowa w przepisach budowlanych) a także ustalona w planie intensywność zabudowy.

Należy zauważyć, że tereny oznaczone symbolami: 1MN, 2MN, 3MN i 4MN, są w znacznej części zagospodarowane; posiadają działki o zbliżonych parametrach. Najwięcej jest działek o powierzchni około 0,13 ha, stosunkowo wąskich (w przedziale pomiędzy 11-24 m).

Przy ustalaniu parametrów zabudowy wzięto również pod uwagę przyszły podział istniejących działek, który nastąpi w wyniku realizacji projektowanego układu komunikacyjnego, na kierunku wschód – zachód. Po podziale terenu, działki uzyskają powierzchnię około 0,06 -0,07 ha. Taka wielkość działki ogranicza zabudowę (jej wysokość), biorąc pod uwagę konieczność zachowania przy jej zagospodarowaniu wymogów dotyczących: wskaźnika intensywności zabudowy, wielkości terenu biologicznie czynnego, maksymalnej powierzchni zabudowy czy konieczność urządzenia stanowisk postojowych a także uwzględnienia przepisów budowlanych określających wzajemne oddziaływanie obiektów.

Ze względu na powyższe uwaga nie została uwzględniona.

5. *[imię i nazwisko]*, wnieśli trzy uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Kiepury w Rzeszowie w części „A”, na piśmie z dnia 2 grudnia 2019 r. (wpłynęło 5.12.2019 r.):

- Uwaga pierwsza, dotycząca wyłączenia działki nr ewid. 2100/2, obr. 209 Zalesie z opracowania planu nie została zakwalifikowana jako uwaga do ww. projektu planu. Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwagi do projektu planu miejscowego może wnieść każdy, kto kwestionuje ustalenia przyjęte w projekcie planu, wyłożonym do publicznego wglądu. Złożone zastrzeżenie (uwaga) nie podlega rozpatrzeniu, ponieważ nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu (część „A”), który był wyłożony do publicznego wglądu,
- Uwaga druga, dotycząca niespójnego określenia powierzchni terenu objętego planem - w projekcie planu i prognozie oddziaływania na środowisko, została uwzględniona. Niespójności w ww. zakresie wymagają usunięcia.
- Uwaga trzecia, dotycząca terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem [ZP], nie została uwzględniona.

Zgodnie z projektem rysunku planu, teren [ZP] został wydzielony liniami podziału wewnętrznego z terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczonego symbolem 4MN. Nastąpiło to ze względu na występowanie w granicach tego terenu, stanowiska archeologicznego, wymagającego ochrony i określenia szczególnych zasad zagospodarowania; w tym przypadku pod zielenią urządzoną z zakazem lokalizacji zieleni wysokiej – drzew.

Ponieważ teren wydzielony liniami podziału wewnętrznego nie posiada odrębnego przeznaczenia, nie znalazł się w zestawieniu terenów, zawartym w § 3 ust. 1 projektu uchwały (tekstu planu).

DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa
w.c. *[podpis]*
Barbara Pujdak

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA

[podpis]
Krzysztof Kubiński
PREZYDENT MIASTA RZESZÓWA