

**Zarządzenie Nr VI/456/2012
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 23 lutego 2012 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Zmiany Nr 192/4/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części oznaczonej na
rysunku planu konturem od 1 do 35**

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, 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. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.),

**Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:**

§ 1

Uwagi, które wniosła do projektu zmiany Nr 192/4/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, pismem w dniu 27 stycznia 2012 r. oraz pismem z dnia 14 lutego 2012 r, **WIKANA S.A.**, zs. 20-703 Lublin, ul. Cisowa 11, dotyczące ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3MW i 5MW, rozpatruje się w następujący sposób:

- uwzględnia się w części,

§ 2

Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag wraz z uzasadnieniem zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 3

Nieuwzględnione w projekcie zmiany Nr 192/4/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35 uwagi przedkłada się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-001 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR

mgr inż. arch. Anna Książczuk

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Marcel Ustrobiński

PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA

Tadeusz Ferenc

mgr Agnieszka Witalec

RADCA PRAWNY
Rz. 616

**Załącznik do Zarządzenia Nr VI/456/2012
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2012 r.
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany Nr 192/4/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000
„Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie,
w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35**

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Przystąpienie do opracowania projektu zmiany planu nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr LXXIV/1269/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 kwietnia 2010 r. Zmiana planu obejmuje siedem obszarów o łącznej powierzchni około 7,13 ha, położonych w rejonie al. W. Witosa, ul. Wyspiańskiego, Panoramicznej i Krajobrazowej w Rzeszowie.

Projekt zmiany planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80, poz. 717, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587).

W projekcie zmiany planu dokonano korekty i uzupełnienia zapisów dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz dopuszczono możliwość realizacji funkcji związanych z opieką nad dziećmi w wieku przedszkolnym i młodszymi na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy i planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w terminie określonym w ogłoszeniu, tj. do dnia 2 lipca 2010 r. nie złożono żadnego wniosku. Przed terminem wniosek złożyła WIKANA S.A., ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin. Wniosek dotyczył m.in.:

- likwidacji publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, symbolem: 4 KD, - zmiany przebiegu nieprzekraczalnych linii zabudowy w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 MW i 5MW,
- zwiększenia udziału ilości miejsc postojowych w garażach podziemnych,
- zmiany wskaźnika intensywności zabudowy z 0,6 – 0,8 na 1,2 - 1,5.

Wniosek został przeanalizowany pod kątem możliwości uwzględnienia w projekcie zmiany planu.

Projekt zmiany planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod kierunkiem mgr. inż. Damiana Draguła – członka Południowej Okręgowej Izby Urbanistów zs. w Katowicach, wpisanego na listę pod numerem KT-412.

Na posiedzeniu w dniu 22 czerwca 2011 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt zmiany planu, wskazała jednak na elementy, które należałyby skorygować. Poprawiony projekt planu, uwzględnił sugestie komisji.

W dniu 3 października 2011 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu. Następnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju

Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, w dniach od 16 grudnia 2011 r. do 19 stycznia 2012 r. W dniu 12 stycznia br. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Do projektu zmiany planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 2 lutego 2012 r., wpłynęła 1 uwaga dotycząca przyjętych w nim rozwiązań Dnia 14 lutego 2012 r. wpłynęło pismo uzupełniające ww. uwagę.

Uwagę na piśmie złożyła: WIKANA S.A. ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin,

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 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. Nr 80, poz. 717, 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. 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 zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać, w szczególności: wymagania ład 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.

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).

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 ład przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 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,
- szczególne 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 jego zgodności z ustaleniami 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).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

Uwaga wniesiona do projektu zmiany Nr 192/4/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 "Wzgórza staroniwskie" przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, pismem w dniu 22 stycznia 2012 r. oraz 14 lutego 2012 r., przez WIKANA S.A., z/s 20-703 Lublin, ul. Cisowa 11.

Uwagi dotyczą:

- zmiany definicji wskaźnika intensywności zabudowy oraz wielkości tego wskaźnika,
- zmiany definicji wysokości zabudowy,
- zlikwidowania nieprzekraczalnych linii zabudowy, tworzących wewnętrzne przestrzenie sąsiedzkie,
- zlikwidowania wskaźnika udziału zieleni urządzonej na wewnętrznych przestrzeniach sąsiedzkich,
- wykreślenia zasad kształtowania elewacji,
- zlikwidowanie wskaźnika wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- określenia sposobu realizacji miejsc parkingowych,

Treść uwagi

- a) „zmienić §5 pkt 16 dotyczący wskaźnika intensywności zabudowy na: wskaźnik intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć iloraz (stosunek) powierzchni całkowitej (a nie ogólnej) budynku (suma powierzchni wszystkich kondygnacji

- nadziemnych liczona w obrysie zewnętrzny) do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi lub do powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej”;
- b) należy zmienić „§7 ust. 1 pkt 2 oraz §9 ust. 1 pkt 2: wskaźnik intensywności zabudowy do 2,5, liczony do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi lub do powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej”;
 - c) „zmienić §5 pkt 17 dotyczący wysokości zabudowy mierzonej w kondygnacjach na: wysokość zabudowy do kalenicy, do okapu mierzona w metrach zgodnie z przepisami odrębnymi (§6 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002r.)”;
 - d) wykreślić §7 ust. 2 pkt 1e oraz §9 ust. 2 pkt 1d dotyczący nieprzekraczalnych linii zabudowy w zakresie dotyczącym wnętrza przestrzeni sąsiedzkiej,
 - e) wykreślić §7 ust. 1 pkt 6 oraz §9 ust. 1 pkt 6 dotyczący zasad zabudowy wokół zielonego wnętrza z 30% udziałem zieleni urządzonej,
 - f) wykreślić §7 ust. 1 pkt 8 oraz §9 ust. 1 pkt 8 dotyczący zastosowania cegły klinkierowej, kamienia i drewna,
 - g) wykreślić §7 ust. 1 pkt 2a oraz §9 ust. 1 pkt 2a dotyczący wielkości powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszej niż 40% terenu,
 - h) należy zmienić §7 ust. 2 pkt 3 oraz §9 ust. 2 pkt 3: miejsca postojowe na terenie i w garażu podziemnym,

Sposób rozpatrzenia uwag:

- ad. a) **nie uwzględnia się,**
- ad. b) **uwzględnia się,**
- ad. c) **uwzględnia się,**
- ad. d) **uwzględnia się w części,**
- ad. e) **uwzględnia się w części,**
- ad. f) **uwzględnia się w części,**
- ad. g) **uwzględnia się w części,**
- ad. h) **uwzględnia się**

Ad. a) Uwaga dotyczy definicji wskaźnika intensywności zabudowy zawartej rozdziale obejmującym ustalenia ogólne dla wszystkich terenów objętych Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35. Ustalenia te dotyczą szerszego zakresu niż zakres zmiany Nr 192/4/2010.

Ingerencja w definicje obowiązujące dla całości planu, przy jednoczesnym objęciu uchwałą obszaru mniejszego, wykracza poza zakres przedmiotowy zmiany. Mając powyższe na uwadze nie można dokonać zmiany w/w definicji.

Wprowadzenie nowych definicji obowiązujących wyłącznie do zakresu objętego zmianą, spowodowałoby zmniejszenie czytelności Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, w formie jednolitej, tym samym utrudniając jego realizację.

Definicja wskaźnika intensywności zabudowy w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, tj. „należy przez to rozumieć wskaźnik wyrażony ilością m² powierzchni ogólnej budynków (sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych liczoną w obrysie zewnętrznym) do powierzchni terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi” nie odbiega zasadniczo od ogólnie rozumianego znaczenia tego wskaźnika oraz od definicji sformułowanej przez składającego uwagę. Propozycja dotycząca określenia sposobu obliczania wskaźnika

intensywności zabudowy w dwojaki sposób, tj. w odniesieniu do powierzchni terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi lub do powierzchni każdej wydzielonej działki budowlanej, nie może być uwzględniona. W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 "Wzgórza staroniwskie" przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35 oraz zmianach tego planu, wskaźnik ten obliczany był do powierzchni terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi. Mając na uwadze powyższe w celu zachowania jednorodności uchwał oraz czytelności prawa, nie uwzględnia się uwagi w tej części.

Ad. b).

Firma WIKANA S.A. wniosła uwagę dotyczącą zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy na terenach oznaczonych na rysunku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 "Wzgórza staroniwskie" przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, symbolami 3MW oraz 5MW. Dotychczasowe ustalenia projektu zmiany planu uwzględniały częściowo wniosek WIKANY. W zmianie planu Nr 192/4/2010 dokonano korekty tego wskaźnika w celu dostosowania go do uwarunkowań zastanych na terenie. Wskaźnik ten nie dawał możliwości wzniesienia nowej kubatury. Zwiększenie intensywności zgodnie z uwagą inwestora, wynika z planowanego zamierzenia inwestycyjnego – wzniesienia nowego budynku. Z uwagi na to, że nowy budynek domyka kwartał zabudowy od strony północnej, a tym samym zachowuje ideę kwartału zabudowy wielorodzinnej z wnętrzem sąsiedzkim, można przychylić się do uwzględnienia tej części uwagi, dokonując korekty wskaźnika intensywności zabudowy.

Ad. c) W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 "Wzgórza staroniwskie" przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, zdefiniowano wysokość zabudowy: „należy przez to rozumieć wysokość mierzoną w kondygnacjach nadziemnych”. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obliguje Prezydenta Miasta Rzeszowa do określenia tej wysokości. Natomiast sposób obliczania tej wysokości z racji nadrzędności nad prawem miejscowym określa Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.), czyli w rozumieniu składającego uwagę – przepisy odrębne. Mając na uwadze powyższe w celu ucytelnienia zapisów prawa miejscowego, można rozpatrzyć uwagę pozytywnie poprzez uzupełnienie ustaleń dotyczących wysokości zabudowy, o parametr określający ją w metrach.

Ad. d) Ideą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 "Wzgórza staroniwskie" przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, było wytworzenie dwóch osiedli na wzgórzach przeciętych zieloną doliną, w której zaplanowano park. Dla zabudowy wielorodzinnej usytuowanej po południowej stronie w/w planu zaplanowano cztery kwartały zabudowy, w których budynki wielorodzinne miały być skupione wokół wewnętrznych przestrzeni sąsiedzkich. Wyznaczenie wewnętrznych linii zabudowy zabezpieczało ich powstanie. Zgodnie z tą ideą zagospodarowano trzy kwartały zabudowy wielorodzinnej.

Zgodnie z definicją zawartą w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 "Wzgórza staroniwskie" przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej – „należy przez to rozumieć przestrzeń wspólną dla mieszkańców kilku domów wielorodzinnych, położoną w bezpośrednim sąsiedztwie tych domów, zagospodarowaną zielenią urządzoną niską i wysoką, elementami małej architektury, urządzeniami sportowymi i innymi urządzeniami służącymi rekreacji dzieci i osób dorosłych”. Jest to przestrzeń rekreacyjna dla mieszkańców, strefa odpoczynku i zabaw. Pozbawienie mieszkańców tej strefy jest odwrotem od idei obowiązującego prawa miejscowego na tym terenie. Uwzględnienie uwagi skutkować będzie pogorszeniem jakości życia mieszkańców, pozbawieniem miejsca rekreacji oraz odpoczynku w najbliższym sąsiedztwie. Zasadne natomiast jest, aby wprowadzić zapisy w szczególności dopuszczające parkingi podziemne przykryte „zielonymi dachami” pod tzw. przestrzenią sąsiedzką. Można uwzględnić uwagę w części.

Ad. e) Uwaga dotycząca wykreślenia obowiązku zrealizowania w 30% wewnętrznych przestrzeni sąsiedzkich, zielenią urządzoną, skutkować może ich zainwestowaniem w szczególności parkingami. W celu zachowania idei kwartałów zabudowy z przestrzenią sąsiedzką jako miejscem rekreacji i odpoczynku, można zmniejszyć udział zieleni w nich do minimalnego wskaźnika zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002 r., czyli do 25%. Z uwagi na fakt, iż część terenu wewnętrznej przestrzeni zaabsorbowana została przez dachy garaży podziemnych, które przykryte zostały powierzchnią biologicznie czynną - „zielone dachy” czy tarasy, umożliwi to wliczenie 50% ich powierzchni jako biologicznie czynnej i zachowanie idei kwartałów zabudowy. Wprowadzić można także zapisy dotyczące możliwości zmniejszenia tego wskaźnika w przypadku realizacji parkingów podziemnych z dachami biologicznie czynnymi przy zachowaniu 30% wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla całego terenu w ramach linii rozgraniczających terenów. Tym samym uwagę można uwzględnić w części.

Ad. f) W zmianie Nr 192/4/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, wprowadzono obowiązek pokrycia minimum 30% powierzchni elewacji budynków, od strony dróg publicznych, materiałami takimi jak okładzina kamienna, drewno, materiały ceramiczne lub materiały je imitujące z wyłączeniem sidingu. Nakaz taki wynika z położenia w/w osiedla na wzgórzu, a tym samym znaczną jego ekspozycją zarówno od strony ul. W. Witosa jak i ul. Strzelniczej, a także sąsiedztwem budynków wykonanych materiałami wysokiej jakości. Projekt zmiany planu utrzymuje w tej kwestii ideę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, zawartą w §7 art. 1 pktu 8) i 9), tj. „wskazane wykorzystanie przy kształtowaniu elewacji budynków materiałów takich jak: cegła klinkierowa, okładzina kamienna, drewno” oraz „zabudowa wyróżniająca się wysokimi walorami architektonicznymi”. Należy więc utrzymać obowiązek stosowania materiałów takich jak: okładzina kamienna, drewno, materiały ceramiczne lub materiały je imitujące z wyłączeniem sidingu. Możliwa jest natomiast rezygnacja z określania ich procentowego udziału na elewacjach. Uwagę uwzględnić więc w części.

Ad. g) Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35 nie posiadał zapisów dotyczących wielkości powierzchni biologicznie czynnej. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzeniami wykonawczymi do niej, w planie miejscowym obowiązkowo określa się udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zmiana Nr 192/4/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, dla terenów oznaczonych symbolami 3MW oraz 5MW wprowadza wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40%. Udział ten został wprowadzony na podstawie obliczeń dla sąsiadujących zainwestowanych terenów, uwzględniając konieczność wykształcenia wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej oraz zapisów dotyczących jej zagospodarowania. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z 12 kwietnia 2002r., na działkach budowlanych przeznaczonych pod zabudowę wielorodzinną udział powierzchni biologicznie czynnej powinien wynosić nie mniejszej niż 25%. Zachowano więc zgodność zmiany planu z przepisami odrębnymi. Mając jednak na uwadze zamierzenie inwestora polegające na realizacji obiektów z garażami podziemnymi przykrytymi „dachami zielonymi”, których powierzchnia liczona jest jako połowa do procentowego udziału tej powierzchni w terenie, można uwzględnić uwagę w części i obniżyć wartość tego wskaźnika do 30%. Pozwoli to na zachowanie pozytywnego odbioru przestrzeni i nie pogorszy warunków jakości życia mieszkańców. Zagwarantuje wykształcenie przestrzeni sąsiedzkich, czyli miejsc wypoczynku dla osób starszych i rekreacji dla dzieci i młodzieży, a jednocześnie umożliwi dogodniejsze zagospodarowanie terenu.

Ad. h) Zgodnie ze zmianą Nr 192/4/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 "Wzgórza staroniwskie" przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, nakazuje realizację nie mniej niż 50% miejsc postojowych na otwartych parkingach w poziomie terenu. Wskaźnik ten wynikał z wniosku firmy WIKANA, na podstawie którego przystąpiono do sporządzenia zmiany planu miejscowego, spełniając oczekiwania wnioskodawcy.

Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 "Wzgórza staroniwskie" przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, miejsca postojowe mogą być realizowane w pasach dróg publicznych, wydzielonych parkingach jedno i dwupoziomowych w ramach terenu oraz w garażach podziemnych. Z uwagi na dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych pod budynkami oraz przykrytych „zielonymi dachami”, pod przestrzenią sąsiedzką, można zmniejszyć obowiązek realizacji parkingów naziemnych do 30% potrzeb, pozostałe 70% dopuszczając w garażach lub parkingach jedno lub dwupoziomowych nadziemnych lub podziemnych.

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-001 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR

Anna Rucińska
mgr inż. arch. Anna Rucińska

PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA

Tadeusz Ferenc
Tadeusz Ferenc