

**Zarządzenie Nr VI/ 570 /2012
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 31 maja 2012 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany
Nr 198/10/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 14/1/98 w rejonie
ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie**

Działając na podstawie art.17 pkt 12 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 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2008 r. nr 199, poz. 1227, z późn. zm.),

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

§ 1

Uwagi do projektu zmiany Nr 198/10/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej , Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie, wniesione przez Pana . , zam. , pismem które wpłynęło w dniu 10 maja 2012 r., dotyczące: przebiegu linii nieprzekraczalnej zabudowy od strony ul. Sanockiej, oraz powierzchni zabudowy nie większej niż 30 % ogółu powierzchni każdej nowo wydzielonej działki budowlanej, uwzględnia się.

§ 2

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



**PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA**

Tadeusz Ferenc

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-000 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR

mgr inż. arch. Anna Rucińczuk

mgr Agnieszka Witalec
Witalec
RADCA PRAWNY
Rz. 616

Do Zarządzenia Nr VI/570/2012 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 31 maja 2012 r.

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło w oparciu o Uchwałę Nr LXXX/1405/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 198/10/2010, Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie.

Projekt zmiany planu obejmuje teren o powierzchni około 0,41 ha, który położony jest w zachodniej części miasta Rzeszowa i znajduje się u zbiegu ulic: Sanockiej i Krośnieńskiej, oznaczony na rysunku planu symbolem 19MN, z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą.

Przedmiotem opracowania zmiany planu jest ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z nowymi potrzebami i uwarunkowaniami występującymi na terenie objętym zmianą, wynikłymi po uchwaleniu miejscowego planu.

Z wnioskiem do Prezydenta Miasta Rzeszowa o zmianę miejscowego planu wystąpił inwestor, właściciel działki leżącej w granicach terenu oznaczonego symbolem 19MN, który prosił o zmianę przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy, która uniemożliwia mu realizację budynku mieszkalnego, pomimo położenia całej działki w terenach budowlanych.

Procedura trybu formalno – prawnego została prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu w dniu 12 stycznia 2011 r., w wyznaczonym terminie 21 dni od daty ogłoszenia tj. do dnia 7 lutego 2011 r., zainteresowani mogli składać wnioski do projektu zmiany planu.

W ww. terminie wpłynął wniosek właściciela jednej z działek prośbą, aby teren 19MN przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub bliźniaczą, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w parterach zabudowy, i ustalenia nowej linii zabudowy w linii prostej, tak aby minimalna wielkość działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej dla jednego domu wynosiła 0,05 ha, a bliźniaczej 0,04 ha.

Wniosek ten rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Rzeszowa rozpatrzono pozytywnie, na etapie przedprojektowym.

Projekt zmiany planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, pod kierunkiem głównego projektanta zmiany planu – członka Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach.

Na posiedzeniu w dniu **9 marca 2012 r.** Miejska Komisja Urbanistyczno – Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt zmiany planu.

Prezydent Miasta Rzeszowa w marcu 2012 r. wystąpił do właściwych organów i instytucji o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu. Następnie projekt zmiany planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu z siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, przy ul. Słowackiego 9, w dniach **od 5 kwietnia 2012 r. do 27 kwietnia 2012 r.** W dniu 19 kwietnia 2012 r. odbyła się dyskusja publiczna, nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Do projektu zmiany planu w terminie przewidzianym ustawą, tj. do 11 maja 2012 r. wpłynęła uwaga, wniesiona przez Pana _____ właściciela działki z terenu objętego granicami zmiany planu, o symbolu _____

Uwagi do projektu zmiany Nr 198/10/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzawowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie, wniesione przez Pana _____ zam. przy _____, pismem, które wpłynęło w dniu 10 maja 2012 r., dotyczące: przebiegu linii nieprzekraczalnej zabudowy od strony ul. Sanockiej, oraz powierzchni zabudowy nie większej niż 30% ogółu powierzchni każdej nowo wydzielonej działki budowlanej, **uwzględnia się.**

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 działają 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.).

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 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 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.

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 ład 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) zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,

- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania 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. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

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:

Uwagi wniesione przez Pana :

- teren, którego dotyczy uwaga: 19MN/U,
- treść uwag: dotyczą przebiegu linii nieprzekraczalnej zabudowy od strony ul. Sanockiej oraz powierzchni zabudowy nie większej niż 30% ogółu powierzchni każdej nowo wydzielonej działki budowlanej: **uwagi uwzględnia się w następujący sposób.**

Po ponownym przeanalizowaniu możliwości zabudowy działki nr ewid. 1256 obr. 215 w wyniku rozpatrzenia uwag, stwierdzono, że zagospodarowanie nowo wydzielonych działek budowlanych o powierzchni :

- nie mniej niż 0,07 ha – dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- nie mniej niż 0,04 ha – dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej,

musi się wiązać z zapewnieniem im właściwej obsługi w zakresie uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, w tym komunikacyjną i zapewnienia odpowiedniej odległości wydzielonych miejsc postojowych dla samochodów osobowych od okien pomieszczeń przeznaczonych na pobyt stały ludzi w budynku mieszkalnym, i nie może być mniejsza niż 7,0 m w przypadku do 4 stanowisk łącznie, (rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, Rozdział 3, § 19 ust.1), a ustalona w projekcie zmiany planu nieprzekraczalna linia zabudowy, która została dostosowana na rysunku zmiany planu, od strony ul. Sanockiej, jako **kontynuacja linii** istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, może być ustalona w odległości 6,0m, od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku symbolem 3KDL, spełniając równocześnie wymogi przepisów oraz kontynuacji linii zabudowy nieprzekraczalnej, określonej w uchwalonej Zmianie Nr 103/11/2005 – część2, MPZP Nr 14/1/98. Uwzględnienie powyższej uwagi w projekcie zmiany planu, pozwoliło na zwiększenie powierzchni zabudowy, jednak nie większej niż 35% ogółu powierzchni każdej nowo wydzielonej działki budowlanej.

Lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług w parterach budynków, nie może być dowolna, ale tak usytuowana, by spełnione były inne warunki określone w miejscowym planie.

W związku z uwzględnieniem w/w uwag, § 30 ust.1, pkt 2 i pkt 3) uchwały w sprawie uchwalenia zmiany Nr 198/10/2010 otrzymują brzmienie:

„§ 30 ust.1, pkt 2) linia zabudowy nieprzekraczalna:

- a) 6,0 m od linii rozgraniczającej publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL,
- b) zgodnie z rysunkiem zmiany planu Nr 198 /10/2010, od linii rozgraniczającej teren 19MN/U po stronie południowej, zachodniej i północnej;

§ 30 ust.1, pkt 3) powierzchnia zabudowy nie większa niż 35% ogółu powierzchni każdej nowo wydzielonej działki budowlanej.”



BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-000 Rzeszów, ul. Świerkańskiego 9
tel. 017 740 45 00, 017 740 48 02

DYREKTOR

Anna Raińczuk
mgr inż. arch. Anna Raińczuk