

**Zarządzenie Nr VI/1221/2013
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 10 grudnia 2013 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 193/5/2010
„Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie,
(w zakresie terenów: U.P.2, U.2, U.4, U.7, MN.13, MN.14, MN/U.7, MN/U.13, Z.WS.6, KDL.3
i części terenów: MN.5, MN.7, MN.24, MN.27, MN.26, MN/U.12, MN/U.14, Z.WS.2[US], Z.WS.7,
Z.WS.8[MN.6], Z.WS.10[MN.5], ZP.WS).**

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, 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 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.)

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

§ 1

Uwag, które wnieśli do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie, na piśmie w dniu 4 października 2013 r.,

..... Rzeszów, oraz Rzeszów,
.....
dotyczących ustaleń dla terenów oznaczonych na rysunku projektu planu symbolami: KDZ.2 i ZP.WS, w zakresie działki nr 655:

- nie uwzględnia się.

§ 2

Uwagi, które wnieśli do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie, na piśmie w dniu 15 października 2013 r.,

..... Rzeszów,
.....
dotyczące terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem ZP.WS, w zakresie działek: nr 654/2 i nr 654/3:

- uwzględnia się w części.

§ 3

Uwagi, które wniósł do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie, na piśmie w dniu 28 października 2013 r.,

..... Rzeszów,
.....
dotyczące terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem MN/U.7, w zakresie działki nr 5250:

- uwzględnia się w części.

§ 4

Uwag, które wnieśli do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie, na piśmie w dniu 18 listopada 2013 r., Rzeszów,

dotyczących terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem MN/U.14, w zakresie działki nr 3514:

- nie uwzględnia się.

§ 5

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

§ 6

Uwagi nieuwzględnione przekazuje się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 7

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Mark Ustrubiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Witalec
mgr *Witalec*
Witalec
mgr Wieszka Witalec
RADCA PRAWNY
Rz. 616

Witalec

Załącznik
do Zarządzenia Nr VI/1221/2013
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 10 grudnia 2013 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie,
w zakresie terenów: U.P.2, U.2, U.4, U.7, MN.13, MN.14, MN/U.7, MN/U.13, Z.WS.6, KDL.3
i części terenów: MN.5, MN.7, MN.24, MN.27, MN.26, MN/U.12, MN/U.14, Z.WS.2[US], Z.WS.7,
Z.WS.8[MN.6], Z.WS.10[MN.5], ZP.WS.**

**SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG
WRAZ Z UZASADNIENIEM**

Rada Miasta Rzeszowa w dniu 22 czerwca 2010 r. podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” na osiedlu Przybyszówka w Rzeszowie. Opracowaniem objęto trzy obszary o łącznej powierzchni około 101 ha, położone wzdłuż ul. Dębickiej nad potokiem Przyrwa, na osiedlu Przybyszówka.

Plan podjęto w celu zabezpieczenia doliny potoku Przyrwa przed dalszą zabudową oraz w celu umożliwienia lokalizacji obiektów, które będą stanowiły zabezpieczenie przed powodzią i umożliwią odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych z terenów zurbanizowanych i planowanych do zurbanizowania na terenie tej części miasta.

Procedura trybu formalno – prawnego zastała przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 4 sierpnia 2010 r., w wyznaczonym terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony negatywnie.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod kierunkiem członka izby urbanistów.

Projekt planu został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną oraz zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe instytucje i organy. Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 24 stycznia do 21 lutego 2012 r.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. w czasie do 8 marca 2012 r., wpłynęło 30 uwag dotyczących przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

W wyniku uwzględnienia części uwag do projektu planu zostały wprowadzone zmiany, co spowodowało konieczność ponowienia procedury w niezbędnym zakresie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 2 października do 31 października 2013 r. w zakresie terenów: U.P.2, U.2, U.4, U.7, MN.13, MN.14, MN/U.7, MN/U.13, Z.WS.6, KDL.3 oraz części terenów: MN.5, MN.7, MN.24, MN.27, MN.26, MN/U.12, MN/U.14, Z.WS.2[US], Z.WS.7, Z.WS.8 [MN.6], Z.WS.10[MN.5] i ZP.WS, dla których wprowadzono zmiany po wcześniejszym wyłożeniu do publicznego wglądu.

W dniu 9 października 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do wyłożonego projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. w czasie do 19 listopada

2013 r., wpłynęły uwagi dotyczące przyjętych rozwiązań w projekcie planu.

Uwagi złożyli:

1. Rzeszów,
oraz pismem z dnia 4
października 2013 r., wpłynęło w dniu 4 października 2013 r.;
2. Rzeszów,
października 2013 r., wpłynęło dnia 15 października 2013 r.; pismem z dnia 15
3. Rzeszów,
wpłynęło dnia 28 października 2013 r.; pismem z dnia 25 października 2013 r.,
4. Rzeszów,
15 listopada 2013 r., wpłynęło 18 listopada 2013 r. pismem z dnia

Ponadto do projektu planu wpłynęły uwagi:

- Rzeszów, zawarte w piśmie z dnia 23 października
2013 r., które wpłynęło dnia 23 października 2013 r., oraz
- Rzeszów, zawarte w piśmie z dnia 22
października 2013 r., które, wpłynęło 23 października 2013 r.,
które nie podlegają rozpatrzeniu, ponieważ nie dotyczą terenów objętych wyłożeniem do publicznego
wglądu.

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. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.).

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) 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 terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. (art. 4 ust. 1 ustawy).

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.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) 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 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,
- 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.

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust. 1: „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium”.

Według art. 72 ust. 1 pkt 3 i ust. 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2013 r., poz. 1232 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 gospodarki wodnej, odprowadzenia ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzenia i kształtowania zieleni. W miejscowych planach przy przeznaczeniu terenów na poszczególne cele oraz określaniu zadań związanych z zagospodarowaniem tych terenów, w strukturze wykorzystania terenów ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Powyższe przepisy zostały uwzględnione w projekcie planu i determinowały jego ustalenia.

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwagi

zam.

Rzeszów,

oraz

zam. Rzeszów,

- teren, którego dotyczą uwagi, został oznaczony na rysunku planu: KDZ.2 i ZP.WS;
- skarżący kwestionują przeznaczenie działki Nr 655 pod fragment publicznej drogi zbiorczej (KDZ.2), oraz zieleni urządzonej i wody powierzchniowe (ZP.WS);
- sposób rozpatrzenia uwag: **nie uwzględnia się.**

Głównym celem podjęcia przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały o przystąpieniu do opracowania planu Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” było zabezpieczenie doliny potoku Przyrwa przed dalszą zabudową oraz zarezerwowanie terenów pod lokalizację obiektów, które będą stanowiły zabezpieczenie przed powodzią i umożliwią odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych. Dolina potoku Przyrwa stanowi korytarz ekologiczny, spełniający szczególną rolę w prawidłowym funkcjonowaniu systemu przyrodniczego, kształtowaniu klimatu i przewietrzaniu zachodniej części miasta. Konieczne jest zachowanie tych terenów jako otwartych i biologicznie czynnych, bez dalszego obudowywania i zacieśniania doliny oraz innych działań pogarszających drożność naturalnych kanałów spływu mas powietrza. Potok Przyrwa jest ponadto głównym odbiornikiem wód opadowych z osiedla Przybyszówka. Przyłączenie osiedla do Rzeszowa spowodowało znaczny rozwój zabudowy mieszkaniowej, a w kolejnych latach przewiduje się dalszą urbanizację osiedla. Spowoduje to systematyczne zwiększanie powierzchni utwardzonych, co skutkować będzie znacznym zwiększeniem ilości wód opadowo-roztopowych spływających do Przyrwy. Ze względu na powyższe projekt planu przewiduje maksymalne ograniczenie dalszej zabudowy doliny, wyznaczając tereny zieleni, wolne od zabudowy. Zostały one oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: Z.WS i ZP.WS. W ramach terenu ZP.WS, w którym położona jest znaczna część działki nr 655, dopuszcza się lokalizację budowli przeciwpowodziowych, w szczególności polderów przeciwpowodziowych i zbiorników retencyjnych, a także m. in.: zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych (w tym wyznaczonego ciągu pieszo – rowerowego KX), placów zabaw dla dzieci.

Północna część przedmiotowej działki przeznaczona została w projekcie planu pod fragment drogi publicznej zbiorczej KDZ.2, która stanowi kontynuację drogi zbiorczej projektowanej na przedłużeniu Al. Wyzwolenia, wzdłuż koryta potoku Przyrwa. Fragment tej ulicy zaprojektowany został w obowiązującym MPZP Nr 73/3/2004 „Przybyszówka-Kantorówka” – 1 przy ulicy Ustrzyckiej w Rzeszowie i kontynuowany jest w przedmiotowym planie.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu jest zgodne z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego osiedla Przybyszówka ustalonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust. 1: „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium...” W Studium, dla przedmiotowego terenu, został określony kierunek zagospodarowania pod zielenią urządzonej i drogę publiczną. Uwzględnia to ciągłość układów komunikacyjnych miasta oraz uwarunkowania fizjograficzne, krajobrazowe i kulturowe - terasa nadzalewowa potoku Przyrwa, w której położona jest działka nr ewid. 655, objęta jest strefą ochrony krajobrazu kulturowego i stanowi pole ekspozycji zabytkowego kościoła.

W związku z powyższym w/w uwag nie uwzględnia się.

2. Uwagi

zam. Rzeszów,

- teren, którego dotyczą uwagi, został oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.WS;
- skarżący wnoszą o możliwość ogrodzenia działek o numerach: 654/2 i 654/3;
- sposób rozpatrzenia uwag:
 - **nie uwzględnia się** w części dotyczącej możliwości ogrodzenia działek nr: 654/2 i 654/3,
 - **uwzględnia się** w części dotyczącej ogrodzenia działki 654/2 w zakresie terenu [MN].

Głównym celem podjęcia przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały o przystąpieniu do opracowania planu Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwą” było zabezpieczenie doliny potoku Przyrwa przed dalszą zabudową oraz zarezerwowanie terenów pod lokalizację obiektów, które będą stanowiły zabezpieczenie przed powodzią i umożliwią odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych.

Dolina potoku Przyrwa stanowi korytarz ekologiczny, spełniający szczególną rolę w prawidłowym funkcjonowaniu systemu przyrodniczego, kształtowaniu klimatu i przewietrzaniu zachodniej części miasta. Konieczne jest zachowanie tych terenów jako otwartych i biologicznie czynnych, bez dalszego obudowywania i zacieśniania doliny oraz innych działań pogarszających drożność naturalnych kanałów spływu mas powietrza. Potok Przyrwa jest ponadto głównym odbiornikiem wód opadowych z osiedla Przybyszówka. Przyłączenie osiedla do Rzeszowa spowodowało znaczny rozwój zabudowy mieszkaniowej, a w kolejnych latach przewiduje się dalszą urbanizację osiedla. Spowoduje to systematyczne zwiększanie powierzchni utwardzonych, co skutkować będzie znacznym zwiększeniem ilości wód opadowo-roztopowych spływających do Przyrwy.

Ze względu na powyższe projekt planu przewiduje maksymalne ograniczenie dalszej zabudowy doliny, wyznaczając tereny zieleni, wolne od zabudowy. Zostały one oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: Z.WS i ZP.WS. W ramach terenu ZP.WS, w którym położone są działki nr: 654/2 i 654/3, dopuszcza się lokalizację budowli przeciwpowodziowych, w szczególności polderów przeciwpowodziowych i zbiorników retencyjnych, a także m. in.: zieleni urządzonej, obiektów małej architektury, ciągów pieszych i rowerowych (w tym wyznaczonego ciągu pieszo – rowerowego KX), placów zabaw dla dzieci.

W związku z istniejącą na terenie ZP.WS zabudową mieszkaniową projekt planu przewiduje usankcjonowanie tej funkcji w niezbędnym zakresie, poprzez wyznaczenie terenów [MN], stanowiących pojedyncze działki budowlane. Ich zakres został określony na podstawie obecnego zainwestowania i z uwagi na istniejące uwarunkowania nie może zostać poszerzony.

Północna część przedmiotowych działek przeznaczona została w projekcie planu pod fragment drogi publicznej zbiorczej KDZ.2, która stanowi kontynuację drogi zbiorczej projektowanej na przedłużeniu Al. Wyzwolenia, wzdłuż koryta potoku Przyrwa. Fragment tej ulicy zaprojektowany został w obowiązującym MPZP Nr 73/3/2004 „Przybyszówka-Kantorówka” – 1 przy ulicy Ustrzyckiej w Rzeszowie i kontynuowany jest w przedmiotowym planie.

Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu jest zgodne z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego osiedla Przybyszówka ustalonym w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 15 ust. 1: „prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium...” W Studium, dla przedmiotowego terenu, został określony kierunek zagospodarowania pod zielenią urządzonej i drogą publiczną. Uwzględnia to ciągłość układów komunikacyjnych miasta oraz uwarunkowania fizjograficzne, krajobrazowe i kulturowe - terasa nadzalewowa potoku Przyrwa, w której położone są działki nr ewid.: 654/2 i 654/3, objęta jest strefą ochrony krajobrazu kulturowego i stanowi pole eksplozycji zabytkowego kościoła.

Ponieważ na terenach [MN] usankcjonowano funkcję mieszkaniową, dlatego uzasadnione jest również dopuszczenie lokalizacji ogrodzeń tych terenów a więc zmiany ustaleń projektu planu w tym zakresie. W pozostałej części, ze względu na kolizję z podstawowym przeznaczeniem terenu w projekcie planu uwag nie uwzględnia się.

3. Uwagi

Rzeszów

- 1) teren, którego dotyczą uwagi, został oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.7;
- 2) skarżący wnosi o zmianę linii zabudowy nieprzekraczalnej na działce nr 5250;
- 3) sposób rozpatrzenia uwag:
 - **nie uwzględnia się** w części dotyczącej przesunięcia linii zabudowy nieprzekraczalnej w zakresie wnioskowanym przez _____ oraz przesunięcia linii rozgraniczającej teren zabudowy MN/U.7 w stronę potoku,
 - **uwzględnia się** w części dotyczącej przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej 15 m w kierunku południowym, w dostosowaniu do linii zabudowy na terenach sąsiednich.

Głównym celem podjęcia przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały o przystąpieniu do opracowania planu Nr 193/5/2010 „Nad Przyrwa” było zabezpieczenie doliny potoku Przyrwa przed dalszą zabudową oraz zarezerwowanie terenów pod lokalizację obiektów, które będą stanowiły zabezpieczenie przed powodzią i umożliwią odprowadzenie i zagospodarowanie wód opadowych.

Dolina potoku Przyrwa stanowi korytarz ekologiczny, spełniający szczególną rolę w prawidłowym funkcjonowaniu systemu przyrodniczego, kształtowaniu klimatu i przewietrzaniu zachodniej części miasta. Konieczne jest zachowanie tych terenów jako otwartych i biologicznie czynnych, bez dalszego obudowywania i zacieśniania doliny oraz innych działań pogarszających drożność naturalnych kanałów spływu mas powietrza. Potok Przyrwa jest ponadto głównym odbiornikiem wód opadowych z osiedla Przybyszówka. Przyłączenie osiedla do Rzeszowa spowodowało znaczny rozwój zabudowy mieszkaniowej, a w kolejnych latach przewiduje się dalszą urbanizację osiedla. Spowoduje to systematyczne zwiększanie powierzchni utwardzonych, co skutkować będzie znacznym zwiększeniem ilości wód opadowo-roztopowych spływających do Przyrwy.

Ze względu na powyższe, projekt planu przewiduje maksymalne ograniczenie dalszej zabudowy doliny, wyznacza tereny zielone wolne od zabudowy, a w ramach terenów budowlanych wprowadza linię zabudowy nieprzekraczalną od strony potoku Przyrwa. Przy wyznaczaniu linii wzięto pod uwagę istniejące zagospodarowanie działek budowlanych oraz zasięg terenów budowlanych wyznaczonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Świlcza (który stracił ważność z dniem 1 stycznia 2004 r.).

Przy obecnych zapisach projektu planu oraz wyznaczonych liniach zabudowy na działce nr 5250 możliwa jest lokalizacja trzech budynków mieszkalnych przy większej intensywności zabudowy. Biorąc pod uwagę zamierzenie inwestycyjne właściciela działki i wydaną decyzję o warunkach zabudowy dla tego terenu uznano, że przesunięcie linii zabudowy nieprzekraczalnej w kierunku południowym (w dostosowaniu do linii zabudowy wyznaczonej na terenach sąsiadujących po stronie wschodniej), nie wpłynie w istotny sposób na pogorszenie ładu przestrzennego oraz na funkcjonowanie doliny potoku jako korytarza ekologicznego i odbiornika wód opadowych, jednocześnie umożliwi właścicielowi realizację planowanych budynków przy mniejszej intensywności zabudowy. W związku z tym uwaga zostaje uwzględniona w zakresie przesunięcia linii zabudowy nieprzekraczalnej o 15 m w kierunku południowym.

Nie znajduje natomiast uzasadnienia poszerzenie terenu zabudowy MN/U.7 w kierunku południowym i dalsza ingerencja zabudowy w dolinę potoku.

4. Uwaga

Rzeszów:

- 1) teren, którego dotyczy uwaga, został oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.14;
- 2) skarżący wnoszą o zwiększenie dopuszczalnej wysokości budynków do 10 m ;
- 3) sposób rozpatrzenia uwag: nie uwzględnia się.

Możliwość zwiększenia dopuszczalnej wysokości zabudowy na tym terenie została przeanalizowana na etapie rozpatrywania uwagi do projektu planu po pierwszym wyłożeniu. Uznano wówczas, że niewielkie zwiększenie wysokości zabudowy nie wpłynie w istotny sposób na pogorszenie funkcjonowania tego terenu jako korytarza ekologicznego, ani na pogorszenie ładu przestrzennego. Po przeanalizowaniu wszystkich występujących uwarunkowań, ustalono maksymalną wysokość zabudowy na 9,5 m.

Ograniczenia w wysokości zabudowy wynikają m. in. z uwarunkowań konserwatorskich (teren mieści się w Zabytkowym Układzie Ruralistycznym wpisanym do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków), oraz z charakteru i parametrów istniejącej na tym terenie zabudowy.

Istniejące tu dwa obiekty usługowe, o wysokości 10 m, wyróżniają się w negatywny sposób z otaczającej zabudowy, wpływając tym samym niekorzystnie na ład przestrzenny. Z uwagi na powyższe wysokość nowo projektowanych budynków, (w tym rozbudowy istniejącego budynku), powinna być mniejsza niż 10 m, w dostosowaniu do charakteru zabudowy zlokalizowanej w dolinie potoku Przyrwa i ulicy Dębickiej .

W związku z powyższym nie znajduje uzasadnienia uwaga skarżących o dopuszczeniu wyższej wysokości budynków.

Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA

Marek Ostrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA