

Załącznik
do Zarządzenia Nr VI/1188/2013
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 15 listopada 2013 r.
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu
Zagospodarowania Przestrzennego Nr 164/3/2008
„Staromieście-Brzeźnik-Wschód” w Rzeszowie.

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG
WRAZ Z UZASADNIENIEM

Przystąpienie do opracowania projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 164/3/2008 „Staromieście-Brzeźnik-Wschód” w Rzeszowie, zwanego dalej projektem planu, nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr XXXI/488/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 1 kwietnia 2008 r. Opracowanie to obejmuje obszar o powierzchni około 28 ha, położony przy północnej granicy miasta, w rejonie ulicy Lubelskiej.

Projekt 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 2012 r., poz. 647, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164., poz. 1587).

W projekcie planu przeznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, zieleń oraz niezbędną infrastrukturę techniczną (w tym drogi publiczne).

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w związku z art. 4 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. Nr 130, poz. 871).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 11 czerwca 2008 r. zainteresowani mogli składać wnioski do projektu planu w terminie do 4 dnia lipca 2008 r. W tym terminie złożono dwa wnioski do projektu planu.

Projekt planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod kierunkiem uprawnionego urbanisty, wpisanego na listę członków Południowej Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach.

Na posiedzeniu w dniu 27 czerwca 2013 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu.

W lipcu 2013 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Następnie Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o terminie wyłożenia projektu do publicznego wglądu w dniu 5 września 2013 r., podając w tym ogłoszeniu również termin wyłożenia projektu planu, termin dyskusji publicznej, a także termin składania uwag do projektu planu. Projekt planu 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 13 września do 11 października 2013 r. W dniu 10 października 2013 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu, w terminie podanym w ww. ogłoszeniu, tj. do dnia 25 października 2013 r., złożono jedno pismo zbiorowe, wysłane listem poleconym w dniu 25 października 2013 r., zawierające uwagi dotyczące przyjętych w tym projekcie rozwiązań.

Uwagi do projektu planu wniosli:

- zam. współwłaściciel działki nr 553/2 oraz działki nr 553/3 (w piśmie omyłkowo określonej jako nr 552/3), obr. 216, w imieniu własnym i jako pełnomocnik współwłaściciele działki nr 553/2 oraz działki nr 553/3 (w piśmie omyłkowo określonej jako nr 552/3), obr. 216,
- zam. współwłaścicielka działki nr 553/2 oraz działki nr 553/3 (w piśmie omyłkowo określonej jako nr 552/3), obr. 216,
- zam. współwłaścicielka działki nr 553/2 oraz działki nr 553/3 (w piśmie omyłkowo określonej jako nr 552/3), obr. 216,
- zam. właściciel działek 552/1 i 552/3, obr. 216.

W treści uwagi omyłkowo określono działkę nr 553/3, obr. 216 (o powierzchni ok. 0.9 ha, położoną w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem ZP.1), jako działkę nr 552/3. Działka nr 552/3, obr. 216, znajduje się poza granicą opracowania projektu planu, a jej powierzchnia wynosi ok. 0.2 ha.

Uwagi dotyczą:

ustaleń projektu planu dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, usługi, zieleni urządzonej, publiczne ulice lokalne i dojazdowe, oraz objekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Treść uwag:

państwo: złożyli uwagi do projektu planu z następujących powodów:

- 1) nie uwzględniono ich wniosków złożonych do projektu planu;
- 2) nie uwzględniono ich wniosków złożonych do Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Miasta Rzeszowa, podjętego uchwałą nr XIX/392/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 października 2011 r.
- 3) działkę 553/2, obr. 216, przeznaczono w projekcie planu pod teren usług zdrowia (pod żłobek), oznaczony na rysunku projektu planu symbolem U.2, w tym także pod teren wydzielony zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem [ZP];
- 4) działkę nr 553/3 (w uwadze omyłkowo określoną jako nr 552/3), obr. 216, o powierzchni ponad 90 arów, przeznaczono w projekcie planu pod teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem ZP.1;
- 5) ustalenia planu, po jego uchwaleniu, nie obligują Gminy do realizacji celów publicznych, pod które przeznaczono tereny w tym planie, w żadnym konkretnym terminie;
- 6) działki sąsiadujące z działkami należącymi do składających uwagi przeznaczono w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową i usługową;
- 7) w projekcie planu nie uwzględniono struktury własności gruntów pod kątem realizacji celów publicznych w pierwszej kolejności na gruntach należących do Gminy lub do Skarbu Państwa;
- 8) w projekcie planu nie wyznaczono układu terenów w poprzek istniejących, wąskich i długich działek geodezyjnych, w szczególności w odniesieniu do działki nr 553/3 (w uwadze omyłkowo określonej jako nr 552/3), obr. 216;
- 9) w projekcie planu przeznaczono działki należące do Gminy oraz do Skarbu Państwa pod zabudowę mieszkaniową, przy jednoczesnym przeznaczeniu działki nr 553/3 (w uwadze omyłkowo określonej jako nr 552/3), obr. 216, pod zieleni urządzonej;
- 10) w projekcie planu nie zachowano zgodności z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, ponieważ wyznaczone w projekcie planu linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu

nie są identyczne z granicami terenów o odpowiednich kierunkach zagospodarowania, wyznaczonych w obowiązującym Studium na terenie objętym projektem planu;

- 11) w projekcie planu ograniczono prawo własności poprzez zakaz sadzenia drzew owocowych na własnej działce;
- 12) w projekcie planu nie zawarto określenia „publiczny” w odniesieniu do funkcji żłobka, przedszkola oraz pływalni, pod które przeznaczono tereny w tym projekcie;
- 13) nie przedstawiono do dyskusji innego wariantu projektu planu;
- 14) w projekcie planu ustalono zbyt duży udział procentowy funkcji publicznych na działkach należących do składających uwagę;
- 15) projekt planu opracowano w oderwaniu od realiów ekonomicznych.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwag nie 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 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. 2012 r., poz. 647, 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 i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich 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.

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 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 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, 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

Ad 1)

Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu.

Wniosek z dnia 28 czerwca 2008 r., złożony do projektu planu, odnośnie działek należących do składających uwagę, znajdujących się w granicach opracowania tego planu, dotyczył przeznaczenia tych działek pod zabudowę mieszkaniową lub pod zabudowę usługową. Wniosek ten został rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa przed rozpoczęciem prac nad projektem planu. W części dotyczącej zabudowy mieszkaniowej wniosek ten nie został uwzględniony przez Prezydenta, ponieważ w obowiązującym Studium nie wyznaczono terenów zabudowy mieszkaniowej na działkach będących przedmiotem wniosku; w części dotyczącej zabudowy usługowej wniosek został uwzględniony w części dotyczącej terenów wyznaczonych w Studium pod usługi, natomiast w części dotyczącej terenów wyznaczonych w Studium pod zielenią urządzonej wniosek ten nie został uwzględniony.

Ad 2)

Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, podjęte uchwałą nr XIX/392/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 października 2011 r., do którego składający uwagę złożyli wnioski, jest odrębnym opracowaniem planistycznym, znajdującym się na wstępnym etapie sporządzania – w trakcie rozpatrywania wniosków złożonych po ogłoszeniu o przystąpieniu do tego opracowania. W związku z powyższym wnioski składających uwagę nie zostały jeszcze rozpatrzone.

Ad 3)

Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem U.2 pod żłobek wynika z potrzeby zapewnienia niezbędnej infrastruktury społecznej – w tym przypadku żłobka – dla przyszłych mieszkańców osiedla mieszkaniowego projektowanego w planie

„Staromieście-Brzeźnik-Wschód”, a po części także osiedla mieszkaniowego zaprojektowanego w planie „Staromieście-Ogrody”.

Tereny przeznaczone w projekcie planu pod żłobek, a także pod przedszkole, wyznaczone są na zamknięciu otwartego terenu zieleni urządzonej o kształcie zbliżonym do trójkąta, którego dłuższe boki stanowią pierzeje kwartałów projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. W ten sposób ogólnodostępna przestrzeń służąca społeczności lokalnej, wyznaczona w projekcie planu, zyskuje swoją kontynuację i zwieńczenie w postaci terenów infrastruktury społecznej.

Teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem [ZP], wydzielony z terenu oznaczonego symbolem U.2, stanowi integralną część terenu U.2. Zieleni izolacyjna jest niezbędna dla osłonięcia terenu, przeznaczanego w projekcie planu pod żłobek, po stronie północnej – przed niekorzystnym oddziaływaniem drogi głównej ruchu przyspieszonego, oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem [kdgp], zaplanowanej w obowiązującym MPZP Nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie (z późniejszymi zmianami), natomiast po zachodniej stronie terenu – przed potencjalnymi uciążliwościami ze strony planowanego terenu usług komercyjnych, oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem U.1.

Ad 4)

W treści uwagi omyłkowo określono działkę nr 553/3, obr. 216 (o powierzchni ok. 0.9 ha, położoną w obrębie terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem ZP.1), jako działkę nr 552/3. Działka nr 552/3, obr. 216, znajduje się poza granicą opracowania projektu planu, a jej powierzchnia wynosi ok. 0.2 ha.

Przeznaczenie w projekcie planu terenu, oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem ZP.1, jego wielkość i kształt, wynika z kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w obowiązującym Studium, z uwarunkowań określonych w opracowaniu ekofizjograficznym, sporządzonym dla terenu objętego opracowaniem projektu planu, jak również z konieczności zapewnienia mieszkańcom planowanego osiedla niezbędnej, ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjnej.

W granicach terenu objętego opracowaniem projektu planu, w ekofizjografii sporządzonej dla tego terenu określono granice dolin nieckowatych, które są rynnami spływu chłodnego i wilgotnego powietrza, w związku z czym pełnią one szczególną rolę w kształtowaniu klimatu terenów zabudowy, zwłaszcza zabudowy mieszkaniowej. Taka dolina znajduje się w obrębie terenu przeznaczanego w projekcie planu pod zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem ZP.1, co stanowi podstawę kształtowania ustaleń projektu planu dotyczących tego terenu.

Większą część granic terenu zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem ZP.1, określono w powiązaniu z sąsiadującymi z tym terenem planowanymi terenami zabudowy mieszkaniowej, które z kolei kształtowane są w odniesieniu do planowanych dróg publicznych wyznaczanych w projekcie planu dla zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej wszystkich terenów planowanych w obrębie tego osiedla. Zarówno układ planowanych dróg, jak i terenów zabudowy mieszkaniowej, uwzględnia w sposób możliwie optymalny uwarunkowania wynikające z ukształtowania terenu. Zapewnia możliwie najlepsze funkcjonowanie poszczególnych terenów, a także dba o ich rentowność.

Ad 5)

Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego ustala się przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania. Nie ustala się kolejności i terminów realizacji inwestycji.

Zgodnie z obowiązującą ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jeżeli korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, stało się niemożliwe w związku z uchwaleniem planu miejscowego (albo jego zmianą), właściciele (lub użytkownicy wieczysti) takiej

nieruchomości mogą żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części, przy czym, dla realizacji takich roszczeń, gmina może zaoferować właścicielom (lub użytkownikom wieczystym) nieruchomości zamienną.

Jeżeli wartość nieruchomości uległa obniżeniu w związku z uchwaleniem planu miejscowego (albo jego zmianą), właściciele (lub użytkownicy wieczysti) takiej nieruchomości mogą żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości, jeśli zbywają tę nieruchomość, a nie skorzystali wcześniej z takiego odszkodowania, z wykupu nieruchomości przez gminę lub z zamiany nieruchomości na inną.

Ad 6), Ad 7), Ad 9), Ad 14)

Uwzględnienie struktury własności działek należących do gminy, Skarbu Państwa lub do konkretnych osób, przy planowaniu terenów przeznaczanych w planie miejscowym na cele publiczne nie zawsze jest możliwe, a to ze względu zarówno na różne uwarunkowania (w tym wytyczne wynikające ze Studium lub z opracowań pomocniczych, np. z ekofizjografii), na układ przestrzenny stanowiący osnowę kompozycji planowanego osiedla, jak również ze względu na powiązania zewnętrzne, wynikające ze stanu istniejącego lub z prawa miejscowego obowiązującego na terenach sąsiadujących z obszarem opracowania danego planu miejscowego.

Głównym założeniem projektu planu miejscowego „Staromieście-Brzeźnik-Wschód” jest wytworzenie na terenach obecnie niezabudowanych nowej tkanki miejskiej, przede wszystkim o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, wyposażonej w odpowiednie usługi oraz ogólnodostępną zieleni.

Planowane osiedle zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej zostało podzielone na kwartały mieszkaniowe z wewnętrznymi dziedzińcami, w obrębie których mają się znaleźć elementy zieleni urządzonej. Na większej powierzchni każdego z tych kwartałów zaplanowane zostały parkingi podziemne. Planowana zabudowa mieszkaniowa została starannie uregulowana liniami zabudowy, w tym także liniami obowiązującymi.

Na całym osiedlu określono wysokość zabudowy mieszkaniowej od 3 do 5 kondygnacji (podając także wysokości w metrach), w celu zabezpieczenia odpowiedniej skali i dobrych proporcji wewnątrz urbanistycznych tworzonych przez zabudowę, zarówno tych ogólnodostępnych (drogi publiczne, place, tereny zieleni), jak i wewnątrz kwartałów mieszkaniowych.

Pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej zaplanowano, ogólnodostępny teren zieleni urządzonej, w obrębie którego zakłada się możliwość kształtowania różnorodnych enklaw adresowanych do różnych grup wiekowych mieszkańców przyszłego osiedla (m. in. place zabaw, zielone boiska, miejsca spacerów i rekreacji). Teren ten wyznaczono dla zaspokojenia interesu lokalnej społeczności w zakresie dostępu do terenów zielonych.

Osnowę planowanego osiedla mieszkaniowego tworzy układ komunikacyjny, składający się z publicznej ulicy zbiorczej, publicznych ulic lokalnych i dojazdowych, a także z parkingów i placów. Ulicę zbiorczą i ulice lokalne zaplanowano w ścisłym powiązaniu z analogicznymi ciągami komunikacyjnymi wyznaczonymi w planach miejscowych obowiązujących na terenach sąsiadujących z obszarem opracowania planu miejscowego „Staromieście-Brzeźnik-Wschód”.

Szczególną rolę w przestrzeni planowanego osiedla ma pełnić publiczna ulica lokalna oznaczona symbolem KDL.2 na rysunku projektu planu. Ma ona pełnić funkcję reprezentacyjnej (choć skromnej) alei osiedlowej – z szerokimi chodnikami, zielenią urządzonej i elementami małej architektury, za to zupełnie bez miejsc postojowych. Przebieg tej ulicy wynika z jej punktu zaczepienia na południowej granicy obszaru opracowania projektu planu, na przedłużeniu podobnej ulicy lokalnej zaplanowanej w obowiązującym planie miejscowym „Staromieście-Ogrody”. Biegając od tego punktu w kierunku północnym, ulica KDL.2 dwukrotnie zmienia kierunek, co wynika z konieczności odsunięcia się od doliny nieckowatej, określony w opracowaniu ekofizjograficznym, a przez to umożliwienia ukształtowania terenów zabudowy

mieszkaniowej o właściwych proporcjach, położonych między ulicą KDL.2, a terenem zieleni urządzonej ukształtowanym wokół wspomnianej doliny nieckowatej. Taka zmiana przebiegu umożliwia także poprowadzenie ulicy KDL.2 przez jedną z większych działek należących do gminy – miasto Rzeszów, znajdujących się w granicach obszaru opracowania projektu planu.

Zabudowa mieszkaniowa, mająca tworzyć pierzeje ulicy KDL.2, została zaprojektowana w jednakowej wysokości, w celu ukształtowania jednolitych optymalnych proporcji wnętrza tej ulicy.

Ad 8)

W przypadku przedmiotowego projektu planu, wyznaczenie układu planowanych terenów, (w tym terenów dróg publicznych lub terenów zieleni urządzonej) w poprzek głównych kierunków istniejącego układu działek geodezyjnych nie jest możliwe na terenie całego obszaru opracowania projektu planu. Teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku projektu planu symbolem ZP.1, w granicach którego znajduje się większa część działki nr 553/3 (w uwadze omyłkowo określonej jako nr 552/3), obr. 216, musiał zostać zaprojektowany jako teren ciągły, położony wzdłuż doliny nieckowatej określonej w ekofizjografii, sporządzonej do projektu planu, biegnącej w przybliżeniu równolegle do istniejących podziałów geodezyjnych. Natomiast poza tą doliną niemal wszystkie tereny wyznaczono w poprzek podziałów geodezyjnych (w tym teren publicznej ulicy lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.1 oraz większość terenów publicznych ulic dojazdowych, oznaczonych na tym rysunku symbolem KDD), zapewniając działkom geodezyjnym w granicach obszaru opracowania projektu planu dostępność do dróg publicznych oraz do sieci infrastruktury technicznej.

Ad 10)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać zasady funkcjonowania poszczególnych terenów określonych ustaleniami Studium. Plan miejscowy uszczegóławia i konkretyzuje ogólne kierunki zagospodarowania wyznaczone w Studium, m.in. poprzez zapisanie przeznaczenia terenów oraz zasad ich zagospodarowania na rysunku planu, sporządzanym na podkładzie mapowym o znacznie większej dokładności, niż podkład mapowy stosowany do graficznego zapisu ustaleń Studium.

Struktura funkcjonalno-przestrzenna ustalona w projekcie planu jest jednak także rezultatem wielokierunkowych analiz geometrycznych i parametrycznych, wynikających z planowanej funkcji danego terenu. Poprzez te analizy ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej i przybliżoną szerokość traktów tej zabudowy, aby ukształtować wnętrza zespołów zabudowy o odpowiednich proporcjach, uzyskując jednocześnie właściwie ukształtowane pierzeje wewnątrz urbanistycznych wraz z przełamaniem zapobiegającymi monotonii, zamknięcia widokowe ulic, akcenty i dominanty architektoniczne.

Jednocześnie w projekcie planu określa się pojemność danego terenu pod kątem parkowania samochodów, wyposażenia w elementy służące rekreacji lub części składowe szeroko rozumianej infrastruktury technicznej. W związku z tym dąży się do wyznaczania niektórych linii rozgraniczających (lub linii podziału wewnętrznego) bardziej w odniesieniu do prawideł geometrii (równoległość linii, powtarzalność modułów itp.) niż do zastanego układu działek geodezyjnych lub schematycznych granic terenów określonych na rysunkach Studium.

W związku z powyższym, przeniesienie kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w Studium do planu miejscowego nie zawsze musi być związane z „fotograficznym” odwzorowaniem w projekcie planu granic terenów o odpowiednich kierunkach zagospodarowania, wyznaczonych w obowiązującym Studium na terenie objętym projektem planu.

Ad 11)

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczą docelowych zasad zagospodarowania terenów przeznaczonych w tym planie na określone cele. W projekcie planu zdefiniowano pożądany pokrój drzew mających stanowić nowe nasadzenia na terenach zielonych, ze względu na wymagania ekofizjograficzne – niezbędne jest zapewnienie spływu zimnego powietrza. Z tego powodu na niektórych terenach przeznaczanych w projekcie planu pod zieleń nie należy sadzić roślinności blokującej ten spływ, np. krzewów lub drzew o koronach zaczynających się blisko ziemi. Nie ma natomiast znaczenia, czy drzewa sadzone w obrębie takiego terenu są drzewami owocowymi, czy też nie są takimi drzewami.

Ad 12)

W projekcie planu ustala się przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, natomiast nie ustala się źródeł finansowania inwestycji lokalizowanych na poszczególnych terenach. Żłobek, przedszkole i pływalnia są inwestycjami celu publicznego, które mogą być realizowane zarówno przez gminę, jak i przez podmioty niepubliczne. Ustalenia projektu planu zostały tak sformułowane, żeby umożliwiały realizację tych celów także przez podmioty niepubliczne.

Ad 13)

Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu.

Obowiązujące przepisy prawa w odniesieniu do procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie pozwalają na wykładanie do wglądu publicznego projektu planu jako rozwiązań wariantowych. Wariantowe koncepcje projektowe powstają na wstępnym etapie opracowania projektu planu. Koncepcje te jednak nie stanowią obowiązującego elementu procedury planistycznej.

Ad 15)

Uwaga nie dotyczy ustaleń projektu planu.

Realia ekonomiczne, wynikające z uwarunkowań własnościowych, a także z przyjętych w projekcie planu rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych, zawarto w PROGNOZIE SKUTKÓW FINANSOWYCH uchwalenia MPZP Nr 164/3/2008 „Staromieście-Brzeźnik-Wschód” w Rzeszowie.

W.Krowy

G.R.

Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Mark Ustrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR
Krzysztof

Zdr. Agnieszka Witałec
ADWOKAT PRAWNY
Rz. 616

