

**Zarządzenie Nr VI/1450/2014**

**Prezydenta Miasta Rzeszowa**

**z dnia 18 lipca 2014 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu**

**Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004**

**„Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie**

**wyłożonego do publicznego wglądu w zakresie zmian wprowadzonych po wcześniejszym wyłożeniu,  
w ustaleniach dotyczących terenów: MN.1-16, MN/U.1-5, MW.1, MW.2, MW.3, MW.7, MW.9, MW.11,  
Up.1, Up.2, ZP/WS.2, KDL.5, KDL.6, KDD.4, KDW.5, KDW.6 oraz KDW.7**

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. Nr 199, poz. 1227, z późn. zm.),

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

**§ 1**

Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem nadanym w dniu 1 lipca 2014 r., przez \_\_\_\_\_ zam. \_\_\_\_\_ dotyczące parametrów zagospodarowania terenu takich jak: powierzchnia oraz szerokość frontu działki budowlanej, a także powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej, ustalone dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U.5, w granicach działki 1310/5 obr. 210, rozpatruje się w następujący sposób:

- **uznaje się za bezprzedmiotowe.**

**§ 2**

Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 2 lipca 2014 r., przez \_\_\_\_\_ zam. \_\_\_\_\_ dotyczące parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu takich jak: wysokość zabudowy, geometria dachu, a także powierzchnia zabudowy i powierzchnia biologicznie czynna, ustalone dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.11, rozpatruje się w następujący sposób:

- **nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany wysokości zabudowy na terenie MW.11,**
- **nie uwzględnia się uwag dotyczących: geometrii dachu oraz wskaźników w zakresie powierzchni zabudowy oraz powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej.**

**§ 3**

Uwagi, wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, w czterech pismach w dniu 2 lipca 2014 r., przez \_\_\_\_\_ i \_\_\_\_\_ zam. \_\_\_\_\_

dotyczące ustaleń dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U.2 oraz treści § 5 ust. 2 pkt 1 i § 39, rozpatruje się w następujący sposób:

- **uznaje się za bezprzedmiotowe.**

§ 4

Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 2 lipca 2014 r. przez CORPORES Sp. z o.o., 35-111 Rzeszów, ul. Wyspiańskiego 9/5, dotyczące ustaleń dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, w granicach działek 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 obr. 210, rozpatruje się w następujący sposób:

- **nie uwzględnia się.**

§ 5

Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag zawiera uzasadnienie do niniejszego zarządzenia.

§ 6

Nieuwzględnione w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie uwagi przedkłada się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.


§ 7

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



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

Zastępca Dyrektora

  
Lidia Szczepanek

mgr Agnieszka Witaloc  
  
RADCA PRAWNY  
Rz. 616

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA

  
Marek Ustrobiński  
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

**Uzasadnienie do Zarządzenia Nr VI/1450/ 2014  
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 18 lipca 2014 r.  
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004  
„Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie**

wyłożonego do publicznego wglądu w zakresie zmian wprowadzonych po wcześniejszym wyłożeniu,  
w ustaleniach dotyczących terenów: MN.1-16, MN/U.1-5, MW.1, MW.2, MW.3, MW.7, MW.9, MW.11,  
Up.1, Up.2, ZP/WS.2, KDL.5, KDL.6, KDD.4, KDW.5, KDW.6 oraz KDW.7

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

Przystąpienie do opracowania projektu planu nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr XXVII/172/2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004 r. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 97 ha. Ograniczony jest ulicami: Malowniczą, Kard. Wojtyły, Miłą, Strażacką oraz al. Sikorskiego.

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 oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu przeznaczono tereny pod osiedle zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej. Tereny zabudowy mieszkaniowej uzupełniono o usługi publiczne i komercyjne, zieleń osiedlową oraz niezbędną infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

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.).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 26 października 2005 r. zainteresowani mogli wносить wnioski do projektu planu. W w/w terminie złożono cztery wnioski do projektu planu.

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

Na posiedzeniu w dniu 29 kwietnia 2010 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu. Z uwagi na zmieniające się przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz.U. Nr 115 poz. 1229, z późn. zm.), wydawane decyzje administracyjne oraz wnioski wpływające do projektu planu, skorygowany projekt ponownie przedstawiono Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 7 lutego 2011 r. oraz w dniu 15 grudnia 2012 r. i uzyskał jej pozytywną opinię.

Pismem z dnia 21 marca 2011 r., Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. W wyniku uwzględnienia wniosków, uwag i opinii instytucji, procedura ta została powtórzona w niezbędnym zakresie. Pismem z dnia 20 lutego 2012 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o ponowne zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Uzyskawszy niezbędne uzgodnienia i opinie, 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 23 maja 2012 r. do 21 czerwca 2012 r. W dniu 14 czerwca odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 5 lipca 2012 r., wpłynęło 24 pisma zawierające uwagi dotyczące przyjętych w projekcie planu rozwiązań.

Uwagi wniesione do ustaleń przyjętych w projekcie planu zostały szczegółowo przeanalizowane. Zarządzeniem Nr VI /634 / 2012 z dnia 26 lipca 2012 r. Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył uwagi wniesione do projektu planu. Szczegółowe uzasadnienie sposobu rozpatrzenia uwag zawiera ww. zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Część z wniesionych uwag została rozpatrzona pozytywnie. Ich uwzględnienie wymagało wprowadzenia stosownych korekt w ustaleniach projektu planu i ponowienia w tym zakresie procedury formalno-prawnej. Na posiedzeniu w dniu 19 marca 2013 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała skorygowany projekt planu.

W dniu 5 lutego 2013 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do pozostałych właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Skorygowany projekt uzyskał niezbędne pozytywne opinie i uzgodnienia. Następnie 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 21maja 2014 r. do 18 czerwca 2014 r, w zakresie zmian wprowadzonych po wcześniejszym wyłożeniu, w ustaleniach dotyczących terenów: MN.1-16, MN/U.1-5, MW.1, MW.2, MW.3, MW.7, MW.9, MW.11, Up.1, Up.2, ZP/WS.2, KDL.5, KDL.6, KDD.4, KDW.5, KDW.6 oraz KDW.7. W dniu 11czerwca 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 2 lipca 2014 r., wpłynęły uwagi do ustaleń przyjętych w projekcie planu.

Uwagi złożyli:

- 1) zam. pismem nadanym na pocztie w dniu 1 lipca 2014 r.;
- 2) zam. pismem w dniu 2 lipca 2014 r.;
- 3) zam. w czterech pismach w dniu 2 lipca 2014 r.;
- 4) CORPORES Sp. z o.o., 35-111 Rzeszów, ul. Wyspiańskiego 9/5, pismem w dniu 1 lipca 2014 r.

Ponadto, uwagi złożył zam. pismem w dniu 16 lipca 2014 r., tj. po terminie przewidzianym ustawą. Z tego względu nie podlegają one rozpatrzeniu.

#### 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.)

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 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.

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).

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie został sporządzony na mocy powołanych wyżej przepisów oraz zgodnie z przepisami odrębnymi regulującymi zagadnienia mające wpływ na zagospodarowanie terenu.

#### Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

- 
1. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem nadanym w dniu 1 lipca 2014 r., zam.

#### Uwagi dotyczą:

ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni oraz szerokości frontu działki budowlanej, a także powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, przyjęte dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług oznaczonego na rysunku planu symbolem MN/U.5, w granicach działki 1310/5 obr. 210.

#### Treść uwag:

Składający uwagę wnioskuje o:

- zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej i szeregowej z 0.04 ha do ok. 0.02 ha,
- zmniejszenie wymaganej minimalnej szerokości frontu działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej do 11 m a dla szeregowej do 7.5 m,
- zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy z 30% do 40% powierzchni działki budowlanej,
- zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 40% powierzchni działki budowlanej.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi uznaje się za bezprzedmiotowe.**

Uzasadnienie

W dniach od 21 maja do 18 czerwca 2014 r. r. wyłożony był do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, w zakresie zmian wprowadzonych po wcześniejszym wyłożeniu, w ustaleniach dotyczących terenów: MN.1-16, MN/U.1-5, MW.1, MW.2, MW.3, MW.7, MW.9, MW.11, Up.1, Up.2, ZP/WS.2, KDL.5, KDL.6, KDD.4, KDW.5, KDW.6 oraz KDW.7. Kwestionowane przez pana Rajzera ustalenia projektu planu nie były zmieniane po pierwszym wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego. Z uwagi na to, że zakres ponownie wykładanego planu nie obejmował kwestionowanych ustaleń, uwagi dotyczące tych ustaleń przyjętych w projekcie planu dla terenu MN/U.5 uznaje się za bezprzedmiotowe.

2. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 2 lipca 2014 r., przez \_\_\_\_\_ zam.

Uwagi dotyczą:

ustaleń dotyczących wysokości zabudowy, geometrii dachu, a także powierzchni zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej, przyjęte dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.11, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Treść uwag:

Składająca uwagę wnioskuje o:

- 1) zwiększenie maksymalnej dopuszczalnej wysokości zabudowy do 5 kondygnacji, nie więcej niż 16 m do szczytu dachu;
- 2) możliwość realizacji dachów o kącie nachylenia od 20° do 45°;
- 3) zwiększenie dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zmniejszenie wymaganej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej do 30% powierzchni działki budowlanej.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwag nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie:

Ad. 1. W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2012 r. do 21 czerwca 2012 r., w oparciu o zarządzenie Nr VI/634/2012 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 26 lipca 2012 r., zmieniono przeznaczenie działek: 1306/2 oraz 1307/2 z zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Dla nowo powstałego terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.11, określono również nowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, takie same jak dla pozostałych, wyznaczonych wcześniej

terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Określono w szczególności maksymalną wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i ograniczono ją do czterech kondygnacji nadziemnych lub trzech kondygnacji nadziemnych dla budynków zlokalizowanych blisko terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Wzięto przy tym pod uwagę istniejącą i projektowaną w sąsiedztwie nie tylko zabudowę mieszkaniową jednorodziną, ale także powstającą sukcesywnie zabudowę wielorodziną. Przyjęte ustalenia pozwalały na harmonijne wpisanie się nowych budynków w otoczenie. Budynki wielorodzinne powstające w bezpośrednim sąsiedztwie działki nr 1306/2, na działkach nr 1305/1 (położonej na północ od działki 1306/2) oraz działkach 1386/5 i 1965/5 (położonych na wschód od działki nr 1306/2), realizowane są w oparciu o decyzje o warunkach ograniczającą wysokość budynków do 4 kondygnacji nadziemnych. Z tego powodu, dbając o kontekst przestrzenny, zmiana wysokości zabudowy jest nieuzasadniona. Jest to tym bardziej nieuzasadnione, że zwiększenie ilości kondygnacji, a tym samym zwiększenie ilości mieszkań, pociąga za sobą konieczność zabezpieczenia większej liczby miejsc parkingowych, co przy tak ograniczonej powierzchni działki musiałoby się odbywać kosztem powierzchni zarezerwowanych dla wypoczynku i rekreacji mieszkańców, co obniżałoby znacznie standard zamieszkania.

Ad. 2. W projekcie planu, kierując się wymaganiami ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, o których stanowi art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także wymaganiami art.15 ust. 2 pkt 6 tej ustawy, określono geometrię dachu. Wzięto przy tym pod uwagę zabudowę istniejącą w sąsiedztwie, w szczególności jej charakterystyczne elementy takie jak: kształt dachu i kąt nachylenia jego połaci dachowych. Przyjęte ustalenia, pozwalają na harmonijne wpisanie się nowej zabudowy w zastany krajobraz przestrzenny i uzyskanie jej spójnego charakteru. Zaproponowana przez składających uwagę tak duża rozpiętość dopuszczalnego kąta nachylenia dachu tj od 20° do 45°, pozwoli niemalże na dowolność w jego kształtowaniu. Zachowanie ładu przestrzennego jest szczególnie uzasadnione w przypadku terenu MW.11. Teren ten położony jest u zbiegu trzech dróg publicznych i jest dobrze wyeksponowany. Ustalenia projektu planu mają na uwadze troskę o estetykę miasta. Z tego powodu nie jest możliwe uwzględnienie uwagi.

Ad 3 i 4. Stosownie do przepisów art. 72 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. Nr 62, poz.627, z późn. zm.), w planie miejscowym zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, a przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele i przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Celem sporządzenia planu miejscowego jest nie tylko wyznaczenie terenów pod zabudowę, ale także wprowadzenie takich ustaleń w zakresie ich zagospodarowania, aby zapewnić warunki sprzyjające prawidłowemu funkcjonowaniu tej zabudowy, uwzględniając przy tym zasady urbanistyki, ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju i wymagania ochrony środowiska. W projekcie planu, zgodnie z wymaganiami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono dla terenu MW.11, taki sam jak dla innych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej: minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej który wynosi 35% oraz maksymalną powierzchnię zabudowy wynoszącą 40% powierzchni działki budowlanej.

Wprowadzone ograniczenia w zagospodarowaniu terenów mają na celu zapewnienie jak najlepszych warunków użytkowania działek budowlanych, a co za tym idzie komfortu życia ludzi. Pozostawienie odpowiedniej powierzchni wyłączanej z zabudowy i nie utwardzonej, pozwoli na doinwestowanie zespołów zabudowy mieszkaniowej w przestrzenie sąsiedzkie zagospodarowane pod zielenią urządzoną i elementy małej architektury, służące mieszkańcom do rekreacji i wypoczynku. Wolne od zabudowy powierzchnie ułatwią również infiltracje wód deszczowych, co w połączeniu z sukcesywnie rozbudowywaną kanalizacją deszczową, usprawni gospodarkę wodną na tym terenie i ochronę terenów i budynków przed podtopieniem. Obszar objęty planem charakteryzuje się bowiem wysokim poziomem wód gruntowych (o czym świadczy m.in. duża ilość rowów odwadniających przecinających obszar planu), rosnącym jeszcze bardziej w okresie intensywnych deszczy.

Prawidłowość przyjętych ustaleń projektu planu w tym zakresie, została potwierdzona w „Prognozie oddziaływania na środowisko”. Oba dokumenty, zarówno projekt planu jak i prognoza, uzyskały pozytywne opinie organów właściwych do spraw ochrony środowiska.

3. Uwagi wniesione do projektu Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, w czterech pismach w dniu 2 lipca 2014 r., przez \_\_\_\_\_ zam.

Uwagi dotyczą:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.2 ,
- §5 ust. 2 pkt 1 – dotyczącego rozwiązań architektonicznych i konstrukcyjno-budowlanych uwzględniających możliwość występowania okresowych podtopień, w tym zakaz realizacji kondygnacji podziemnych i piwnic,
- § 39 dotyczącego jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Treść uwag:

wnioskują o:

- wykreślenie §18 ust. 2 pkt 2 projektu uchwały - zapisu nakazującego zagospodarowanie pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 4 m, wzdłuż granicy działki usługowej z działkami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zlokalizowanych w terenach MN, pod zieleń urządzoną o funkcji izolacyjnej,
- zmianę treści §18 ust 2 pkt 5 lit. b i zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 50% do 30%,
- zmianę zapisu w §18 ust.2 pkt 7 i zwiększenie maksymalnej dopuszczanej wysokości budynków z 13 m do 13.5 m powyżej poziomu terenu do kalenicy lub szczytu dachu,
- w §18 ust. 2 pkt 9 lit b i zmianę zakresu dopuszczanego kąta nachylenia dachów stromych na przedział od 18° do 40°,
- wykreślenie § 39 tekstu uchwały, dotyczącego jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w całości lub w odniesieniu do działki 1219/1 obr.210,
- dopuszczenie na działce 1219/1, obr. 210 możliwości realizacji piwnic pod całą powierzchnią budynku.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi uznaje się za bezprzedmiotowe.**

Uzasadnienie

W dniach od 21 maja do 18 czerwca 2014 r. wyłożony był do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, projekt Miejsowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, w zakresie zmian wprowadzonych po wcześniejszym wyłożeniu, w ustaleniach dotyczących terenów: MN.1-16, MN/U.1-5, MW.1, MW.2, MW.3, MW.7, MW.9, MW.11, Up.1, Up.2, ZP/WS.2, KDL.5, KDL.6, KDD.4, KDW.5, KDW.6 oraz KDW.7.

Z uwagi na to, że zakres wykładanego planu nie obejmował terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem U.2, a także §5 ust. 2 pkt 1 oraz § 39, uwagi dotyczące ustaleń przyjętych w projekcie planu dla tych terenów uznaje się za bezprzedmiotowe.



4. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie pismem w dniu 1 lipca 2014 r. przez CORPORES Sp. z o.o., 35-111 Rzeszów, ul. Wyspiańskiego 9/5.

Uwagi dotyczą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW.3, w granicach działek 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 obr. 210.

Treść uwag:

Składający uwagę wnosi o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy do 16 m od poziomu terenu przy wejściu do budynku do poziomu kalenicy lub szczytu dachu.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- **uwagi nie uwzględnia się.**

Uzasadnienie:

Lokalizację zabudowy wielorodzinnej na działkach nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 zainicjował wniosek właścicieli działek oraz potencjalnych właścicieli, postępujący w formie aktu notarialnego. Wniosek do opracowywanego już projektu planu wpłynął po upływie terminu składania wniosków, określonym w ogłoszeniu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Pomimo tego został on przeanalizowany pod kątem możliwości uwzględnienia go w projekcie planu. W związku z tym, że działki nr: 1271, 1282, 1283/4, 1283/5 położone są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub właśnie realizowanej, lokalizacja na nich takiej formy zabudowy mieszkaniowej była uzasadniona. Do opinii tej przychyliła się również Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna, opiniując projekt planu.

W projekcie planu ograniczono wysokość zabudowy wielorodzinnej do trzech kondygnacji i wysokości 13 m oraz 4 kondygnacji i wysokości 15 m. Projekt uzależnia wysokość budynków wielorodzinnych od ich odległości od budynków jednorodzinnych lub terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Takie rozwiązanie, uwzględnia konieczność zachowania ładu przestrzennego wynikającego z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej nie tylko wielorodzinnej, ale także jednorodzinnej, zarówno istniejącej jak i projektowanej. Pozwala również na harmonijne wpisanie jej w istniejący krajobraz, a przede wszystkim zapewnia mieszkańcom sąsiadujących budynków mieszkalnych odpowiednie warunki życia. Przyjmuje się bowiem, że odległość naprzeciwległych uprzywilejowanych elewacji w zabudowie mieszkaniowej nie powinna być mniejsza niż dwie wysokości budynku wyższego. (Jan Maciej Chmielewski, Małgorzata Mirecka, Krystyna Stolarek, Maria Śliwowska „Niska intensywna zabudowa mieszkaniowa”, Katedra Urbanistyki i Gospodarki Przestrzennej Wydziału Architektury Politechniki Warszawskiej, Warszawa 1996, str. 52).

W projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 23 maja 2012 r. do 21 czerwca 2012 r., na terenie MW.3, wydzielony był liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego teren [MW<sub>IV</sub>], na którym możliwa była realizacja zabudowy 4 kondygnacyjnej o wysokości do 15 m, niezależnie od jej odległości od budynków jednorodzinnych lub terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do tak przyjętych ustaleń swoje uwagi złożyli mieszkańcy okolicznych domów jednorodzinnych, protestując przeciwko lokalizacji nowej zabudowy wielorodzinnej w terenie MW.3, a w szczególności budynkom wyższym niż trzy kondygnacje. Wnioskowali m.in. o wykreślenie z ustaleń projektu planu terenu [MW<sub>IV</sub>]. Zarządzeniem Nr VI /634 /2012 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 26 lipca 2012 r uwagi w tym zakresie zostały uwzględnione. Do projektu rysunku i tekstu planu wprowadzono stosowne korekty.

Ze względu na powyższe zwiększenie ustalonej w projekcie planu maksymalnej dopuszczalnej wysokości jest zatem nieuzasadnione.

BIURO PLANOWANIA  
MIASTA RZESZÓWA  
ul. Włocławska 10  
35-111 Rzeszów

Zastępca Dyrektora  
*Lidia Szczepanek*