

**Zarządzenie Nr VI/1549/2014
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 10 października 2014 r.**

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 254/6/2013 po południowej stronie
ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie**

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 o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235 z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:

§ 1

Nie uwzględnia się uwag, które wniosły do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 254/6/2013 po południowej stronie ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie, na piśmie w dniu 3 października 2014 r.:

- zam. ,
- zam. ,
- zam. ,
- zam. ,

dotyczących ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem KDD.1, w granicach działki o nr ewid. 1446/2 w obr. 219.

§ 2

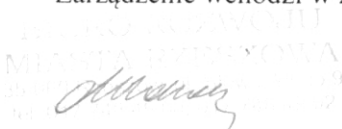
Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag zawiera uzasadnienie do niniejszego Zarządzenia.

§ 3

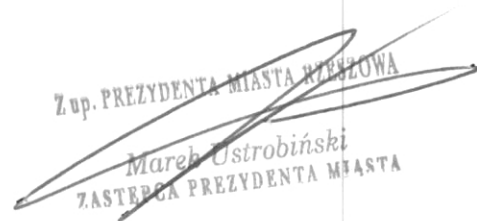
Uwagi nieuwzględnione przekazuje się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.







mgr Agnieszka Witałec


KANCELARZ
RZ 616

Uzasadnienie

do Zarządzenia Nr VI/1549/2014 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 10 października 2014 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 254/6/2013 po południowej stronie ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie

W dniu 22 października 2013 r. Rada Miasta Rzeszowa, podjęła uchwałę Nr LXI/1119/2013 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 254/6/2013 po południowej stronie ul. Lwowskiej na osiedlu Wilkowyja w Rzeszowie. Podjęcie ww. uchwały zostało poprzedzone analizą zasadności opracowania planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium, przygotowaniem materiałów geodezyjnych oraz ustaleniem niezbędnego zakresu prac planistycznych, stosownie do przepisów art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projektem planu objęto trzy obszary o łącznej powierzchni około 8,32 ha, położone na os. Wilkowyja.

Na obszarze objętym projektem planu obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 19/1/2000 „Wilkowyja-Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie w części opisanej konturem od A do U. Przystąpienie do opracowania „nowego” planu związane było z wnioskiem Fundacji Podkarpackie Hospicjum dla Dzieci, która na swojej nieruchomości, zamierza rozbudować istniejące i budować nowe obiekty związane z funkcjonującym podmiotem leczniczym. Ustalenia obowiązującego planu ograniczają planowaną inwestycję z uwagi na ustaloną wysokość zabudowy.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu przeznaczono tereny pod: zabudowę usługową, zabudowę usługową z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług, drogi publiczne dojazdowe i drogi wewnętrzne.

Procedura formalno-prawna opracowania planu 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.).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 20 listopada 2013 r., w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 12 grudnia 2013 r., zainteresowani mogli wносить wnioski do projektu planu. W terminie wpłynął jeden wniosek, który został rozpatrzony pozytywnie.

Projekt planu został opracowany w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa pod kierunkiem członka izby urbanistów.

Na posiedzeniu w dniu 24 kwietnia 2014 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu, z uwagami, które zostały uwzględnione. Dnia 30 czerwca 2014 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 sierpnia do 15 września 2014 r. W dniu 4 września 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. w czasie do 8 października 2014 r., wpłynęły uwagi dotyczące przyjętych w projekcie planu

rozwiązań. Uwagi złożyły, pismem zbiorowym z dnia 2 października 2014 r., które wpłynęło w dniu 3 października 2014 r.:

–
–
–
–

Uwagi dotyczą przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem KDD.1 w granicach działki o nr ewid. 1446/2 w obr. 219. Pozostałe uwagi odnoszą się do działki nr ewid. 1446/1 w obr. 219 położonej poza terenem objętym projektem planu Nr 254/6/2013, dlatego nie są przedmiotem rozstrzygnięć niniejszego zarządzenia.

składające uwagę wnoszą o przeznaczenie działki nr ewid. 1446/2 w obr. 219 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług lub ewentualną zamianę działek.

Nie uwzględnia się wniesionych uwag.

Uzasadnienie faktyczne i 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.)

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 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 świetle cytowanych przepisów gmina dysponuje władztwem planistycznym przy czym władztwo to nie może oznaczać zupełnej dowolności w podejmowanych rozstrzygnięciach. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego zwrócono uwagę, że do naruszenia istoty prawa własności dochodzi w sytuacji, gdy niemożliwe staje się wykonywanie wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy i rozporządzania rzeczą (wyrok z 25.05.1999 r. SK 9/98). Podjęcie uchwały planistycznej, w efekcie której dochodzi do pozbawienia właściciela części atrybutów korzystania z rzeczy, nie musi oznaczać z góry ingerencji w jego prawo własności nieruchomości. Ustalenie przeznaczenia terenu w planie miejscowym przez organ odmiennie od oczekiwań właściciela nie daje podstaw do przyjęcia, że nastąpiło to z naruszeniem prawa. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje żadnych preferencji tak dla interesu indywidualnego jak i dla interesu wspólnoty lokalnej, interesu publicznego. Oznacza to, że w trakcie prac planistycznych należy obie te wartości wyważać, a wybór jednej z nich winien być precyzyjnie uzasadniony.

W zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać, w szczególności: wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej.

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ww. ustawy, 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,
- zasady kształtowania zabudowy oraz 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 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,
- 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.

W obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 19/1/2000 „Wilkowyja-Kamionka” przy ul. Lwowskiej w Rzeszowie w części opisanej konturem A,B,C,D,E,F,G,H,I,J,K,L,Ł,M,N,O,P,R,S,T,U, który został uchwalony uchwałą Nr XLII/215/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 sierpnia 2005 r. i opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 139, poz. 2125 z dnia 10 listopada 2005 r., działka o nr ewid. 1446/2 w obr. 219 znajduje się w granicach terenu oznaczonego symbolem 5KD, przeznaczonego pod drogę gminną, dojazdową oraz pod niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej.

W projekcie nowego planu, utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenu pod drogę publiczną, przy czym zwiększa się jej szerokość z 10 m do 12 m, zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym, wykonanym na potrzeby wydzielenia pasa drogowego (nowy symbol terenu - KDD.1).

Projektowana droga publiczna pełniła będzie funkcję dojazdu do działek zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz stanowiła będzie powiązanie zespołów zabudowy zlokalizowanych na terenie miasta i sąsiedniej gminy Krasne, która takie rozwiązanie komunikacyjne przewidziała w uchwalonym w 2005 r. Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów usług komercyjnych położonych w miejscowości Krasne Gmina Krasne Województwo Podkarpackie.


Przeznaczenie terenów pod zabudowę wiąże się z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, co wynika z obowiązkowego zakresu ustaleń planu miejscowego, o którym mowa w powołanym przepisie art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dlatego do planowanych zespołów zabudowy na terenach oznaczonych symbolami MN/U.2, MN/U3 niezbędne jest doprowadzenie ogólnodostępnych dróg jakimi są drogi publicznych, w tym droga KDD.1. W stanie istniejącym obsługa komunikacyjna zabudowy odbywa się poprzez prywatne dojazdy.

W planie Nr 254/6/2013 zapewniono obsługę terenów drogami najniższych klas (D), które pełnią funkcje bezpośrednich dojazdów i dojść do działek budowlanych. Szerokość dróg przyjęto zgodnie z przepisami §7 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz. U. z 1999 r. Nr 43, poz. 430 z późn. zm.).

Kwestie zamiany lub wykupu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego regulują przepisy art. 36 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zgodnie z którymi, jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może, żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Przepisy te mają zastosowanie dopiero po uchwaleniu planu miejscowego.

Ze względu na powyższe nie uwzględnia się złożonych uwag.


BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZÓWA
35-087-00000, 35-087-00001
tel. 017 746 49 00, 017 746 49 02


DYREKTOR
mgr inż. arch. Anna Kuńczuk


Zup. PREZYDENTA MIASTA RZESZÓWA
Marek Ustrobiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA

Dokonano anonimizacji dokumentu, ze względu na prywatność osób fizycznych lub tajemnicę przedsiębiorcy w zakresie danych personalnych oraz danych miejsca zamieszkania/siedziby, na podstawie art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz. U. 2001 nr 112, poz. 1198)

Wydział Organizacyjno-Administracyjny
Urzędu Miasta Rzeszowa