

Zarządzenie Nr VII/401/2015
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 29 października 2015 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) oraz art. 42 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

Uwagę do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie, dotyczącą ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: U/UC.2 zabudowy usługowej w tym w obiektach handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m², którą wnieśli _____, zam. _____, pismem w dniu 19 października 2015 r.: **nie uwzględnia się.**

§ 2

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

§ 3

Nieuwzględnioną w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie uwagę, przedkłada się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 7

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.



BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 5
tel. 017 748 49 00, 017 748 20 02

DYREKTOR

mgr inż. arch. Anna Kubińczuk

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Karubiński
ZASTĄPCA PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

mgr Aleksandra Witalac
RADCA PRAWNY
Rz. 616

**Załącznik do Zarządzenia Nr VII/401/2015
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 29 października 2015 r.
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013
przy al. W. Witosa w Rzeszowie**

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Przystąpienie do opracowania projektu planu nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr LVII/1082/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 sierpnia 2013 r. Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu zajmuje powierzchnię około 8,3 ha, położoną na zachód od al. W. Witosa. Uchwałą Nr LXIX/1272/2014 z dnia 25 lutego 2014 r. Rada Miasta Rzeszowa dokonała zmiany w uchwale z dnia 27 sierpnia 2013 r., zwiększając obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia planu do 12,7 ha.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587). W planie uwzględniono ponadto przepisy odrębne.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przedmiotowy obszar przeznaczony jest pod usługi centrotwórcze w tym z dopuszczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży pow. 2000 m², zieleni publiczną, usługi i tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym z usługami.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w terminie określonym w ogłoszeniu, tj. do dnia 9 maja 2014 r., złożono 14 wniosków. Po ww. terminie wpłynęły kolejne wnioski. Rozpatrzenie wniosków nastąpiło w dniu 10 lutego 2015 r.

Na posiedzeniu w dniu 26 marca 2015 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt planu z uwagami, które wymagały zmiany parametrów, a tym samym skorygowania ustaleń projektu planu. 18 czerwca 2015 r. ponownie Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt planu pozytywnie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowiska, od dnia 20 lipca 2015 r. udostępniono do opiniowania i uzgodnienia właściwym instytucjom i organom. Następnie projekt wraz z prognozą, został wyłożony do publicznego wglądu, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, w dniach od 9 września do 7 października 2015 r. W dniu 1 października br. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, w dniu 19 października 2015 r., wpłynęła jedna uwaga, dotycząca przyjętych w nim rozwiązań.

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 2015 r., poz. 199, 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;
- zasady kształtowania krajobrazu;
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, 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, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 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, że nie narusza on ustaleń 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

- I. Uwaga wniesiona do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie, pismem w dniu 19 października 2015 r., przez _____, zam. _____.

Uwaga dotyczy - terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: U/UC.2.

Treść uwagi:

- 1) Brak możliwości korzystania w dotychczasowy sposób z nieruchomości (w szczególności w zakresie funkcji mieszkaniowej) z uwagi na zaproponowanie w projekcie planu miejscowego drogi wewnętrznej do obsługi przyszłej zabudowy, w ramach terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC.2 oraz parkingu z nią związanego, wzdłuż północnej granicy działek nr ew. 328/1 i 328/2 obr. 214. Brak rozwiązań niwelujących lub eliminujących ewentualne uciążliwości od ww. obiektu i parkingu. Z uwagi na powyższe składający uwagę zgodnie z art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzają, że zaistniały przesłanki do ubiegania się od Gminy Miasta Rzeszów o odszkodowanie za poniesioną szkodę lub wykupienie nieruchomości lub jej części.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- **Nie uwzględnia się.**

Działki nr ew. nr ew. 328/1 i 328/2 obr. 214 usytuowane są po zachodniej stronie al. W. Witosa, w ramach kompleksu zabudowy usługowej, rozpościerającego się od ul. Panoramicznej do ul. J. Wiktora w Rzeszowie. Nieruchomość ta zabudowana jest budynkiem mieszkalnym jednorodinnym, składowo-magazynowym oraz garażowym. Dla ww. obszaru do czasu przyjęcia przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie, obowiązuje Miejscowy Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35 wraz z późn. zm. Działki nr ew. 328/1 i 328/2 oraz działki na północ od wymienionych znajdują się w ramach terenu oznaczonego symbolem 3U – usługi komercyjne nieuciążliwe, w szczególności usługi handlu, a także obiekty składów i magazynów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oraz usługi ogrodnicze, obiekty małej architektury w zieleni niskiej, a także miejsca parkingowe wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną. Główną funkcję terenu stanowi tym samym zabudowa usługowa o wyszczególnionym profilu. Funkcja mieszkaniowa stanowi jedynie dopuszczenie, uzupełnienie tej funkcji.

Zgodnie z obowiązującym prawem miejscowym wzdłuż ul. Witosa powstała głównie zabudowa o funkcji usługowej, reprezentowana przez obiekty: m.in. stacji paliw, warsztatu samochodowego, siedziby firmy dekarzkiej, sklepu sportowego, myjni samochodowej. Jest to zabudowa cechująca się pewnego rodzaju uciążliwością reprezentowaną przez nasilenie ruchu, a tym samym zwiększenia hałasu. Zabudowa mieszkaniowa sukcesywnie wypierana jest z tego obszaru, na skutek działania sił gospodarki rynkowej poprzez naturalny proces urbanizacji terenów usytuowanych wzdłuż głównych ulic miasta.

Zgodnie z projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie, działki nr ew. 328/1 i 328/2 obr. 214 znajdują się w ramach terenu oznaczonego symbolem U.2 – zabudowa usługowa. W stosunku do obowiązującego prawa miejscowego, zlikwidowano ograniczenia w zakresie rodzaju funkcji usługowych mogących powstać w ramach ww. terenu. Zgodnie z §12 ust. 2 pkt. 3 dopuszczono jak dotychczas magazyny i składy natomiast w pkt 7 dopuszczono w ramach budynków usługowych nie więcej niż dwa lokale mieszkalne. Funkcja mieszkaniowa stanowi tym samym wyłącznie dopuszczenie, co uzasadnia sąsiedztwo istniejącej jak i projektowanej zabudowy. Rozwój Miasta Rzeszowa, w kierunku zachodnim, tj. Przybyszówki i Staroniwy, zdeteminował proces urbanizacji tego obszaru. Zgodnie z projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie po północnej stronie działek nr ew. 328/1 i 328/2 obr. 214 również

zapropozowano zabudowę usługową, w ramach której dopuszczono realizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m² – teren o symbolu U/UC.2. Wzdłuż południowej granicy ww. terenu wyznaczono liniami podziału wewnętrznego – teren ulicy wewnętrznej symbol [KDW], stanowiącej potencjalne połączenie drogi publicznej dojazdowej (KDD.2) z al. W. Witosa, na której w miejscu włączenia się ulicy wewnętrznej znajduje się istniejąca zawrotka. Ww. ulica wewnętrzna usytuowana jest wzdłuż północnych ścian budynków gospodarczych usytuowanych w granicach działek nr ew. 328/1 i 328/2 oraz w odległości 4,0m od budynku mieszkalnego na ww. działkach. Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2015 r., poz. 460, z późn. zm.) zabudowa od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej winna być sytuowana w odległości nie mniejszej niż 6,0 m. W omawianym przypadku ulica wewnętrzna nie stanowi jednak drogi publicznej w rozumieniu ww. przepisów. Mając na uwadze powyższe nie zauważa się naruszenia przepisów, a tym samym ograniczenia w użytkowaniu budynku mieszkalnego w jej sąsiedztwie.

Zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określony został w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z tym zakresem niniejszy plan miejscowy nie zawiera tym samym propozycji rozwiązań architektonicznych, mających na celu zniwelowanie lub eliminację potencjalnych uciążliwości poszczególnych funkcji, np. poprzez realizację ścian oporowych, ekranów akustycznych, lub innych tego typu rozwiązań wzdłuż ulicy wewnętrznej. Należy również podkreślić, że zgodnie z projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie, zarówno działki nr ew. 328/1 i 328/2 obr. 214 jak i działki na północ od nich przeznaczone zostały pod zabudowę usługową, tym samym nie zauważono potrzeby zapewnienia ochrony poprzez realizację ww. obiektów lub poprzez strefę ochronną w postaci np. pasa zieleni, jak np. wzdłuż publicznej drogi dojazdowej (KDD.2), w ramach niniejszego planu miejscowego.

Reasumując, zgodnie z art. 36 ust. 1 w przypadku gdy po uchwaleniu planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób, stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania lub wykupienia nieruchomości lub jej części. W omawianym przypadku w stosunku do obowiązującego prawa Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 252/4/2013 przy al. W. Witosa w Rzeszowie, nie wprowadza dla omawianej nieruchomości zasadniczych zmian w zakresie użytkowania terenu jak i obiektów. Zabezpieczono interes właścicieli nieruchomości dopuszczając funkcję mieszkaniową, zachowano ją jako element uzupełniający. Uwagi

nie uwzględnia się.

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

DYREKTOR

mgr inż. *Anna Rabiniczuk*

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