

ZARZĄDZENIE NR VII/639/2016
PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

z dnia 13 kwietnia 2016 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany Nr 264/1/2015
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1
„Drabinianka – Zagrody – Południe” 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 2016 r., poz. 353)

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:

§ 1

Uwagę do zmiany Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, dotyczącą ustaleń
dla sposobu realizacji miejsc parkingowych, którą wnieśli zam.
pismem w dniu 2 marca 2016 r., wraz z uzupełnieniem z dnia 5 kwietnia 2016 r.: nie uwzględnia
się.

§ 2

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

§ 3

Nieuwzględnioną w projekcie zmiany Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie uwagę,
przedkłada się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 4

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

DYREKTOR


mgr inż. arch. Anna Raińczuk

PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA


Tadeusz Ferenc

mgr Agnieszka Witalc


RADA PRAWNY
Rz. 016

ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA


Stanisław Sienko

ZAŁĄCZNIK DO ZARZĄDZENIA NR VII/639 /2016
PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA Z DNIA 13 KWIETNIA 2016 r.
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 83/13/2004-część I „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Przystąpienie do opracowania projektu zmiany planu nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr VIII/113/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 marca 2015 r. Obszar objęty uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu zajmuje powierzchnię około 0,47 ha, położoną na zachód od al. W. Sikorskiego i na południe od ul. Strażackiej.

Projekt zmiany 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 wskazany został w północnej części pod zielenią urządzoną a w południowej pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

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

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu w terminie określonym w ogłoszeniu, tj. do dnia 10 lipca 2015 r., złożono 1 wniosek dnia 26.06.2015 r.. Wniosek rozpatrzony został dnia 7 września 2015 r. przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, wstępnie pozytywnie rozstrzygnięciem w sprawie rozpatrzenia wniosków.

Na posiedzeniu w dniu 16 września 2015 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała projekt zmiany planu z uwagami, które dotyczyły m.in. zawarcia w zmianie planu zapisu o likwidacji §18 ust. 2 pkt 3. tj. *„obrzeża naziemnych parkingów samochodów osobowych towarzyszących usługom, a także powierzchnie pomiędzy grupami miejsc parkingowych liczącymi więcej niż 5 stanowisk wydzielonymi na tych parkingach zagospodarować pod zielenią urządzoną”*. Komisja jednogłośnie wnioskowała o przywrócenie ww. zapisu.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowiska, od dnia 11 stycznia 2016 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 24 lutego do 25 marca 2016 r. W dniu 10 marca br. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu.

Do rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu, w dniu 2 marca 2016 r., wpłynęła jedna uwaga, wraz z uzupełnieniem uwagi z dnia 5 kwietnia 2016 r., 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 ład 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 ład 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

1. Uwaga wniesiona do projektu zmiany Nr 264/1/2015 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, pismem w dniu 2 marca 2016 r. wraz z uzupełnieniem uwagi z dnia 5 kwietnia 2016 r., złożonych przez _____, zam.

Uwaga dotyczy – ustalenia §18 ust. 2 pkt 3 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie.

Treść uwagi:

- 1) Wnioskują o usunięcie ustalenia §18 ust. 2 pkt 3 - „*obrzeża naziemnych parkingów samochodów osobowych towarzyszących usługom, a także powierzchnie pomiędzy grupami miejsc parkingowych liczącymi więcej niż 5 stanowisk wydzielonymi na tych parkingach zagospodarować pod zieleń urządzoną.*”.

Sposób rozpatrzenia uwagi:

- Nie uwzględnia się.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, a także zmiana Nr 264/1/2015 ww. planu miejscowego, przeznaczają działki nr ew. 1449 i 1450/2 obr. 210, pod zabudowę usługową. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.3. ustalono wymagane ustawą, linie zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i jego zabudowy. Pierwotnie wyznaczona linia zabudowy od strony północnej – wzdłuż rowu melioracyjnego (na działce nr ew. 1362), wyznaczona została przecinając budynek hotelu wraz z salą weselną. Tego rodzaju regulacja, miała na celu usankcjonowanie ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa. Studium dla północnej części terenu działek nr ew. 1449 i 1450/2, wskazuje kierunek zagospodarowania przestrzennego na zieleń urządzoną, jako obudowy ekologicznej potoku Zalesiańskiego. Obudowa ta niezbędna jest nie tylko ze względów ekologicznych i środowiskowych, ale także umożliwi zachowanie niezbędnej powierzchni do renowacji i utrzymania ww. rowu, zgodnie z art. 27 i 28 ustawy prawo wodne (Dz.U. 2012 poz. 145, z późn. zm.). Ponadto w pierwotnym planie miejscowym, ustalono wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40% oraz ustalono nakaz zagospodarowania pod zieleń urządzoną obrzeży naziemnych parkingów, a także powierzchni pomiędzy grupami miejsc parkingowych liczącymi więcej niż 5 stanowisk wydzielonymi na tych parkingach.

Zmiana Nr 264/1/2015, dokonała korekty linii zabudowy, dopuszczając rozbudowę budynku w kierunku północnym, umożliwiając dokonywanie konserwacji rowu melioracyjnego oraz jego prawidłowe funkcjonowanie. Zmiana ta dokonana została bez szkody dla środowiska, co wykazała także opracowana do projektu planu miejscowego – Prognoza Oddziaływania na Środowisko. Prezydent Miasta Rzeszowa, rozstrzygnięciem w sprawie rozpatrzenia wniosków wstępnie przychylił się również do innych propozycji zawartych we wniosku złożonym w 26.06.2015 r., na etapie składania wniosków do planu miejscowego. Pierwotny projekt zmiany planu, tym samym, dokonał korekty wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej do 20% oraz zlikwidował zapis dot. realizacji obrzeży naziemnych parkingów samochodów osobowych towarzyszących usługom, a także powierzchni pomiędzy grupami miejsc parkingowych liczącymi więcej niż 5 stanowisk wydzielonymi na tych parkingach jako zieleni urządzonej. Opinia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej jednogłośnie zanegowała tak daleko idące ustępstwa i wskazywała konieczność przywrócenia zapisu dot. realizacji zieleni towarzyszącej miejscom parkingowym.

Mając na uwadze opinię Komisji, ponownie dokonano wizji w terenie oraz analizy wniosku i zamierzeń Inwestora. Działki nr ew. 1449 i 1450/2 obr. 210 zabudowane są obiektem hotelowym wraz z salą weselną – _____. W stanie istniejącym, co potwierdziła wizja w terenie, obiekt ten wyposażony jest w 87 miejsc parkingowych, sytuowanych na gruncie. Obrzeża ww. miejsc obudowane są zielenią. Ustalenia dotyczące ilości miejsc parkingowych obowiązują dla całego

Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, zmiana Nr 264/1/2015, nie wprowadza zmian w przedmiotowym zakresie. Zgodnie z §4 ust 2 pkt 8 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, dla hoteli obowiązuje wskaźnik 1+1 miejsca na każde 40 m² powierzchni użytkowej obiektu. Całkowita powierzchnia części hotelowej, zgodnie z danymi zawartymi w uwadze, obejmuje obiekt o powierzchni 1162 m². Czyli zgodnie z ustaleniami planu, inwestycja wymagać będzie 31 miejsc parkingowych dla klientów. Całkowita powierzchnia części gastronomicznej po rozbudowie, zgodnie z danymi zawartymi w uwadze, obejmuje obiekt o powierzchni 1230,0 m². Czyli zgodnie z ustaleniami planu, inwestycja wymagać będzie 42 miejsc parkingowych dla klientów. Liczba zatrudnionych wynosi 16 osób na całość obiektu. Dla osób zatrudnionych inwestycja wymaga 8 miejsc parkingowych. Zgodnie z ustaleniami planu, liczba miejsca parkingowych dla całości rozbudowanego obiektu, zgodnie z uwagą wynosi 81 miejsc.

§18 ust. 2 pkt 3 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie o treści: „*obrzeża naziemnych parkingów samochodów osobowych towarzyszących usługom, a także powierzchnie pomiędzy grupami miejsc parkingowych liczącymi więcej niż 5 stanowisk wydzielonymi na tych parkingach zagospodarować pod zielenią urządzoną*”, nakazuje zagospodarowanie powierzchni pomiędzy grupami miejsc parkingowych pod zielenią. Nie wskazuje na jej szerokość ani powierzchnię, kwestia ta została pozostawiona do rozstrzygnięcia na etapie projektu zagospodarowania działki. Obrzeża parkingów naziemnych zagospodarowane są zielenią w stanie istniejącym, natomiast załączona wraz z uzupełnieniem uwagi dnia 5.04.2016 r. koncepcja zagospodarowania terenu, wskazuje na dostosowanie się w pełni do ustaleń §18 ust. 2 pkt 3 ww. prawa miejscowego.

Reasumując obecna ilość miejsc parkingowych nawet po ich dostosowaniu do ustaleń Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 83/13/2004-część 1 „Drabinianka – Zagrody – Południe” w Rzeszowie, całkowicie zaspokaja potrzeby inwestycji, jak także planowanej rozbudowy. Brak jest tym samym konieczności zmiany ustaleń planu w ww. zakresie. Uwagi Państwa **nie uwzględnia się.**

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
35-000 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR
Anna Raińczuk
mgr inż. arch. Anna Raińczuk

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