

Zarządzenie Nr VII/1165/2017

Prezydenta Miasta Rzeszowa

z dnia 16 maja 2017 r.

**w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016
w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie**

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, 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. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.),

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

§ 1

Uwagę, którą wnieśli do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 20 kwietnia 2017 r., państwo _____, zam. _____, dotyczącą ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem MW/U, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem MW, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną,
nie uwzględnia się.

§ 2

Uwagi, które wnieśli do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 26 kwietnia 2016 r., pani _____ zam. _____ oraz pan _____ zam _____, dotyczące ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem MW/U, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem MW, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym terenów wydzielonych liniami podziału wewnętrznego: [KX.1] przeznaczonego pod komunikację pieszą, tj. ciąg pieszy oraz [ZPi.1] przeznaczonego pod zieleń urządzonej o funkcji izolacyjnej,
nie uwzględnia się.

§ 3

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

§ 4

Nieuwzględnione w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie uwagi przedkłada się do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA
93-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

mgr inż. arch. Anna Raińczuk

Stanisław Sienko

PREZYDENT
MIASTA RZESZOWA

Tadeusz Ferenc

**Załącznik do Zarządzenia Nr VII/1165 /2017
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 16 maja 2017 r.
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016
w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie**

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Uchwałą Nr XXVIII/610/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 lipca 2016 r. przystąpiono do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie. Przystąpienie dotyczyło obszaru o powierzchni ok. 2,99 ha.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 6 września 2016 r., w terminie podanym w ogłoszeniu, tj. do dnia 30 września 2016 r., zainteresowani mogli wносить wnioski do planu. W ww. terminie złożono 6 wniosków dotyczących planu. Wnioski zostały przeanalizowane i rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 25 listopada 2016 r. Informacja o ich rozpatrzeniu ukazała się na stronie BIP.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r., nr 164, poz. 1587), zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

Na posiedzeniu w dniu 29 listopada 2016 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt planu, wskazując na elementy ustaleń planu, które należałoby skorygować. Pismem z dnia 16 grudnia 2016 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do pozostałych właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Po wprowadzeniu korekt, wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień, 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 15 marca 2017 r. do 12 kwietnia 2017 r. W dniu 6 kwietnia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 26 kwietnia 2017 r., wpłynęły dwie uwagi dotyczące nrzvietvh w nim rozwiązań. Uwagi złożyli:

- 1) państwo , zam. , pismem w dniu 20 kwietnia 2017 r.;
- 2) pani , oraz pan

Ponadto, w w/w terminie podanym w ogłoszeniu o wyłożeniu planu do wglądu publicznego, wpłynęło pismo państwa , zam. , dotyczące zmiany przeznaczenia ich działki. Ponieważ działka położona jest poza granicami obszaru planu pismo nie zostało zakwalifikowane jako uwaga, w rozumieniu art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdyż nie dotyczy ustaleń przyjętych w projekcie planu.

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 2016 r., poz. 778, 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).

Nieuwzględnione w projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie uwagi zostaną przedstawione Radzie Miasta Rzeszowa.

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwaga wniesiona do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 20 kwietnia 2017 r., przez państwa , zam.

Uwaga dotyczy:

- 1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz
- 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

Treść uwagi:

Państwo kwestionują przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: MW/U oraz MW pod zabudowę wielorodzinną wysoką. Wnioskują o utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenu, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

Sposób rozpatrzenia uwagi - uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Stosownie do art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym prezydent miasta sporządza plan zgodnie z zapisami studium, a rada miasta zgodnie z art. 20 ust. 1 tej ustawy uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm, obowiązujące aktualnie, wskazuje, w granicach objętych planem Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie, lokalizację zespołu zabudowy mieszkaniowej. Zgodnie ze studium zespół ma tworzyć:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - w południowej części obszaru objętego planem, zlokalizowana na bazie zabudowy istniejącej,
- zabudowa wielorodzinną - w północnej części obszaru planu, a także
- uzupełniająco zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna oraz komunikacja piesza i kołowa.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie uwzględnia ustalenia studium, w szczególności podziały na wskazane wyżej dwa rodzaje zabudowy mieszkaniowej. Wskazane w planie przeznaczenie jest zgodne nie tylko ze studium, ale również z intencją uchwały Nr XXVIII/610/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 lipca 2016 r., zawartą w uzasadnieniu do tej uchwały.

Przeznaczenie północnej części obszaru planu pod zabudowę wielorodzinną nie „kłóci się z ciągłością zabudowy”, jak twierdzą składający uwagę. Budynki wielorodzinne istnieją lub są właśnie realizowane w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru planu (po jego północnej i zachodniej stronie).

Takie otoczenie, jak i obowiązujący stan prawny predysponują przyszłe zagospodarowanie działek, położonych w północnej części obszaru planu, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ma to być zabudowa o maksymalnej wysokości 16 m od poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku do kalenicy lub szczytu dachu, co według art. 8 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), kwalifikuje ją jako niską i średniowysoką, a nie wysoką jak podnoszą państwo . Maksymalna wysokość zabudowy wielorodzinnej jest dodatkowo ograniczona do 13.5 m w bliższym sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej.

Obsługa komunikacyjna tej zabudowy odbywać się będzie z istniejących i projektowanych dróg publicznych, co nie wpłynie znacząco na wzrost natężenia ruchu komunikacyjnego. W projekcie planu skrócono w części północnej ul. Szewską, przy której południowym odcinku, zlokalizowany jest dom państwa (w odległości ok. 150 m od południowej granicy terenów przewidzianych w planie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną), a jej rola została ograniczona wyłącznie do obsługi zabudowy jednorodzinnej, w większości już istniejącej.

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu nie wykazała aby realizacja ustaleń planu w szczególności realizacja zabudowy wielorodzinnej miała spowodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu. Zgodnie z prognozą zwiększenia poziomu hałasu należy spodziewać się w okresie realizacji budowy obiektów budowlanych i ciągów komunikacyjnych, co wynikać będzie z pracy maszyn. Za emisję hałasu odpowiedzialny będzie przede wszystkim ruch pojazdów odbywający się na projektowanej ulicy publicznej o funkcji zbiorczej, poza wschodnią granicą planu.

Realizacja takiego rodzaju zabudowy nie spowoduje również ograniczenia światła słonecznego dla zabudowy istniejącej. Budynki muszą spełniać w tym zakresie wymagania art. 13 rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Uwagi wniesione do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie, pismem w dniu 26 kwietnia 2017 r., przez panią , zam. , zam. oraz pana , zam.

Uwagi dotyczą:

- 1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami oraz
- 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w szczególności:
 - a) terenu [KX.1], wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, przeznaczonego pod komunikację pieszą, tj. ciąg pieszy,
 - b) terenu [ZPi.1], wydzielonego liniami podziału wewnętrznego, przeznaczonego pod zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej,
 - c) możliwości realizacji ustaleń projektu planu na działce nr 254/3.

Treść uwag:

- pani i pan :
- 1) nie wyrażają zgody na przeznaczenie terenu MW/U pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o wysokości 15 m i 13,5 m, gdyż graniczy z ich działką nr 254/1, przeznaczoną pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wnioskując o pozostawienie dotychczasowego przeznaczenia, tj. zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
 - 2) kwestionują:
 - a) przeznaczenie ich działki nr 214 pod ciąg pieszy [KX.1],
 - b) wyznaczenie w granicach działki nr 254/3 pasa zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej [ZPi.1],

- c) zasadność przeznaczenia ich działki nr 254/3/ o powierzchni ok. 0,13 ha pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, pod kątem możliwości realizacji na niej takiego rodzaju zabudowy.

Sposób rozpatrzenia uwag – uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie

Ad. terenu MW/U. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 283/6/2016 w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej w Rzeszowie, w północnej części obszaru planu wyznaczono dwa tereny z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolami: MW/U oraz MW. Taki rodzaj przeznaczenia terenu w projekcie planu uzasadnia obowiązujące Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalone uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Studium wskazuje, w granicach objętych planem, lokalizację zespołu zabudowy mieszkaniowej, który ma tworzyć:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - w południowej części obszaru objętego planem, zlokalizowana na bazie istniejącej zabudowy,
- zabudowa wielorodzinną - w północnej części obszaru planu, a także
- uzupełniająco zabudowa usługowa, infrastruktura techniczna oraz komunikacja kołowa i piesza.

Wskazane w planie przeznaczenie jest zgodne nie tylko z kierunkiem rozwoju wskazanym w studium, ale również z intencją Rady Miasta Rzeszowa, popartą uchwałą Nr XXVIII/610/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 lipca 2016 r., wyrażoną w uzasadnieniu do tej uchwały oraz art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który stwierdza, że prezydent miasta sporządza plan zgodnie z zapisami studium, a rada miasta zgodnie z art. 20 ust. 1 tej ustawy uchwała plan po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

W projekcie planu uwzględniono nie tylko bezpośrednio sąsiadującą zabudowę wielorodzinną, kontynuując jej gabaryty, ale także istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, oraz tę realizowaną na działce nr 254/1, będącej własnością wnoszących uwagę. Wzdłuż granicy z w/w działką, na terenie MW/U, zaprojektowano ciąg pieszy, który ma służyć nie tylko ruchowi pieszych, ale pełnić również rolę strefy buforowej, oddzielającej różne rodzaje zabudowy mieszkaniowej. Linie zabudowy nieprzekraczalne wyznaczone w terenie MW/U, są odsunięte od granicy z działką nr 254/1 na odległość dwukrotnie większą niż wymaga art. 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422). W projekcie planu ograniczono również wysokość budynków w sąsiedztwie zabudowy jednorodzinnej do 13,5 m.

Ad. terenu MW. W projekcie planu, w granicach terenu MW, wyznaczono teren [KX.1] oraz [ZPi.1]. Celem opracowywanego planu miejscowego jest bowiem nie tylko wskazanie nowego przeznaczenia, w szczególności pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, działek gruntu użytkowanych dotychczas jako łąki, pastwiska, czy też nieużytki, ale również określenie takich zasad ich zagospodarowania, aby oprócz budynków powstało przyjazne środowisko dla zamieszkujących jej ludzi. Służyć temu mają m.in.: ograniczenie powierzchni zabudowy, nakazy lokalizacji zieleni o różnej funkcji czy przestrzeni rekreacyjnych dla mieszkańców. Istotną rolę w tym zakresie mają pełnić wyznaczone tereny komunikacji pieszej oznaczone symbolami [KX], również ciąg pieszy [KX.1] wyznaczony w terenie MW, na części działki nr 241. Przestrzenie te tworzą osiedlowy system komunikacji pieszej, integrujący w całość przestrzenną poszczególne enklawy budynków, które mogą powstać w terenach: MW/U oraz MW. Będzie to również miejsce osiedlowej aktywności międzysąsiedzkiej i rekreacji codziennej jej mieszkańców.

Wnoszący uwagę podnoszą, że działka na której wyznaczono ciąg pieszy [KX.1] stanowi drogę dojazdową do działki 254/3, będącej ich własnością. W związku jednak z wyznaczeniem terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, charakteryzującej się nieco inną specyfiką zagospodarowania działek niż zabudowa jednorodzinna, konieczne było zaprojektowanie również nowego układu komunikacyjnego. Działka nr 254/3 nie zostanie pozbawiona dojazdu, przylega ona

całą swoją szerokością do projektowanej drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.2. Nadmienić należy, że zgodnie art. 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1422), w chwili obecnej działka nr 241 nie spełnia wymagań stawianym dojazdom do działek budowlanych gdyż ma szerokość od ok. 2-3 m.

Aby zapewnić jak najlepszy komfort zamieszkania wydzielono również w granicach terenu MW tereny zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej, oznaczone na rysunku symbolem [ZPi]. Wymóg lokalizowania systemów zieleni izolacyjnej, w szczególności wzdłuż dróg zawarty jest w studium Rzeszowa, w zgodzie z którym mają być opracowywane plany miejscowe. Zieleń realizowana m.in. w terenie [ZPi.1], ma ograniczać niekorzystne oddziaływanie projektowanej drogi zbiorczej, zatem jej likwidacja jest nieuzasadniona, tym bardziej, że zieleń niemal zawsze towarzyszy zabudowie mieszkaniowej, wzbogaca przestrzeń wokół niej, redukuje hałas, absorbuje spaliny. Należy również zaznaczyć, że zieleń izolacyjna może być bilansowana w ramach wymaganej ustaleniami planu niezbędnej powierzchni terenu biologicznie czynnego.

Składający uwagę poddają w wątpliwość możliwość realizacji na ich działce, o powierzchni ok. 13 arów, położonej w granicach terenu MW, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej ze wszystkimi warunkami ustalonymi dla tego terenu przez plan. W projekcie planu, dla terenu MW, celowo określono minimalną powierzchnię działki nie większą niż 0,11 ha, aby dać szansę indywidualnego zagospodarowania swoich działek wszystkim aktualnym właścicielom. Nakazy zakazy i ograniczenia ustalone dla terenu MW w projekcie planu, w odniesieniu do działki 254/3 nie uniemożliwiają na niej lokalizacji budynku wielorodzinnego. Biorąc pod uwagę, że jako taki uznaje się budynek o co najmniej 3 lokalach mieszkalnych. Należy zauważyć również, że powierzchnia w/w działki jest prawie trzykrotnie większa od minimalnej powierzchni działki ustalonej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, a pozostałe parametry nie odbiegają istotnie od tych występujących w zabudowie jednorodzinnej. W granicach działki nie wyznaczono innych form zagospodarowania np. terenów: [KX] czy [KS], które uniemożliwiłyby samodzielne jej zagospodarowanie. Zatem działka może stanowić samodzielną działkę budowlaną lub część większej inwestycji.

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

mgr Agnieszka Witala
RADCA PRAWNY
Rz. 616