

ROZSTRZYGNĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Nr 143/14/2006 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, uchwalonego w części oznaczonej konturem od 1 do 35

1. **Nie uwzględnia się** uwagi wniesionej w piśmie w dniu 21 maja 2007 r., przez Pana **Kazimierza BIZONIA**, Panią **Irenę BIZOŃ** oraz Pana **Pawła BIZONIA**, zam. w Stalowej Woli, przy al. Jana Pawła II 2/114 (właściciele działek nr 320 i 321, obręb 214 w Rzeszowie, położonych poza obszarem objętym granicami zmiany planu), do ustaleń przyjętych w projekcie zmiany Nr 143/14/2006 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, uchwalonego w części oznaczonej konturem od 1 do 35, dotyczących przeznaczenia terenu, oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MW, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w zakresie dopuszczenia wysokości zabudowy do czterech kondygnacji.

UZASADNIENIE

Projekt zmiany Nr 143/14/2006 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, uchwalonego w części oznaczonej konturem od 1 do 35, obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,4 ha, położony w rejonie ulicy Krajobrazowej.

Zgodnie z obowiązującym Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przyjętym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., w kierunkach zagospodarowania w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej na tym terenie przewiduje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługi publiczne lokalne.

W dniu 24 października 2006 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr LXVII/251/2006 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 143/14/2006 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, uchwalonego w części oznaczonej konturem od 1 do 35. Przedmiotem opracowania zmiany planu było ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenu w związku z nowymi potrzebami i uwarunkowaniami występującymi na terenie objętym tą zmianą.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w wyznaczonym terminie złożono 2 wnioski (o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) do miejscowego planu, w tym m. in.:

- w piśmie w dniu 8 stycznia 2007 r., Pan **Kazimierz BIZOŃ**, Pani **Irena BIZOŃ** oraz Pan **Paweł BIZOŃ**, zam. zam. w Stalowej Woli, przy al. Jana Pawła II 2/114, właściciele działek nr 320 i 321, obręb 214 w Rzeszowie (przedstawiający sprzeciw wobec zamiaru zmiany ustaleń obowiązującego MPZP Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” w zakresie dopuszczenia możliwości realizacji czwartej kondygnacji budynków wielorodzinnych dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 MW).

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

W projekcie zmiany Nr 143/14/2006 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, uchwalonego w części oznaczonej konturem od 1 do 35, przyjęto ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem MW, o powierzchni około 0,4 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, wprowadzając m. in. ustalenie dopuszczające wysokość zabudowy do czterech kondygnacji.

Projekt zmiany planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa w Rzeszowie, przy ul. Jagiellońskiej 6, w dniach od 18 kwietnia 2007 r. do 9 maja 2007 r.

Do ustaleń przyjętych w projekcie zmiany planu uwagi na piśmie wnieśli w dniu 21 maja 2007 r., **Pan Kazimierz BIZOŃ, Pani Irena BIZOŃ oraz Pan Paweł BIZOŃ**, zam. w Stalowej Woli, przy al. Jana Pawła II 2/114.

Pan Kazimierz BIZOŃ, Pani Irena BIZOŃ oraz Pan Paweł BIZOŃ wnieśli zastrzeżenia do ustaleń przyjętych w projekcie zmiany planu, dotyczących terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MW, w zakresie wysokości zabudowy do czterech kondygnacji nadziemnych.

Uzasadnienie prawne

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 (patrz wyrok NSA z 05.06.1995 r. IV.S.A. 346/93/ONSA3/96 poz. 125). 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 2003 r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

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.

Ustalenia przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu dokonywane jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego z zachowaniem warunków określonych w ustawach (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) 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,
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) sposób i termin tymczasowego sposobu zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Według § 13 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dn. 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z dn. 15 czerwca 2002 r., z późn. zm.) odległość budynku z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwiać naturalne oświetlenie tych pomieszczeń – co uznaje się za spełnione, jeżeli:

- 1) między ramionami kąta 60° , wyznaczonego w płaszczyźnie poziomej, z wierzchołkiem usytuowanym w wewnętrznym licu ściany na osi okna pomieszczenia przesłanianego, nie znajduje się przesłaniająca część tego samego budynku lub inny obiekt przesłaniający w odległości mniejszej niż:
 - a) wysokość przesłaniania – dla obiektów przesłaniających o wysokości do 35m,
 - b) 35m – dla obiektów przesłaniających o wysokości ponad 35 m.

Biorąc pod uwagę powyższy stan faktyczny i prawny stwierdza się co następuje:

Uwaga Pana Kazimierza BIZONIA, Pani Ireny BIZOŃ oraz Pana Pawła BIZONIA, dotycząca ustaleń przyjętych w projekcie zmiany planu, dotyczących terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem MW, w zakresie sprzeciwu dopuszczenia budynków wielorodzinnych o wysokości czterech kondygnacji nadziemnych,

nie zostaje uwzględniona z następujących powodów.

Dopuszczenie czterech kondygnacji nadziemnych na terenie oznaczonym na rysunku zmiany planu symbolem MW w projekcie zmiany Nr 143/14/2006 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, uchwalonego w części oznaczonej konturem od 1 do 35, wynika z konieczności zaspokajania potrzeb lokalnej społeczności w zakresie tworzenia warunków mieszkaniowych, a także z uwzględnienia wymagań kształtowania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, a co za tym idzie, pozytywnego rozpatrzenia wniosku właściciela działek tj. Spółdzielni Mieszkaniowej „PROJEKTANT”.