

PLAN-PROJEKT-ART

Pracownia Planowania Przestrzennego
Architektury i Zieliska

mgr inż. arch. ANNA KARKOWIEC

30-073 Kraków ul. Radwańskiego 1

tel./fax 637-09-11 Regon:350990678

24.11.2015 r.

Wójt Gminy Rzeszawa

Pan Mariusz Palej

Urząd Gminy w Rzeszawie
ul. Długa 21,
32-765 Rzeszawa

dotyczy: interpretacji ustaleń w treści uchwały Nr XVIII/81/04 Rady Gminy Rzeszawa z dnia 6 lutego 2004 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rzeszawa dotyczących możliwości realizacji zamierzenia budowlanego w Gminie Rzeszawa, w miejscowości Rzeszawa przy ul. Wiśniowej, w obrębie terenów oznaczonych w ww. planie symbolami: K24 UO,UC - polegającego na rozbudowie i przebudowie istniejącego budynku usługowego z przeznaczeniem na usługi rehabilitacyjne.

W związku z przedmiotowym zapytaniem, w nawiązaniu pisma z dnia 20.11.2015 r. –, wyjaśniam, co następuje:

Przedmiotowy teren został oznaczony w MPZP symbolami UO,UC.

2. W § 40 ust. 24 w/w MPZP Gminy Rzeszawa, dla terenu K24 UO,UC plan ustala:

1) Użytkowanie podstawowe, obowiązujące:

- a) wydzielone tereny usług publicznych - oświaty oraz komercyjnych,
- b) pow. 0,15 ha.

2) Użytkowanie uzupełniające, dopuszczalne:

- a) urządzenia sportu,
- b) mieszkalnictwo towarzyszące wbudowane lub towarzyszące - wolnostojące,
- c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji zw. z funkcją podstawową,
- d) zieleń urządzona,
- e) mała architektura,
- f) inne, w zależności od potrzeb,

3) Zasady użytkowania i zagospodarowania terenu.

- a) Użytkowanie istniejące: przedszkole oraz apteka.
- b) Utrzymanie istniejącego użytkowania i zagospodarowania.
- c) Modernizacje architektoniczne - wg wytycznych regionalnych (§7, §16).
- d) Pełny zakres infrastruktury technicznej i komunikacji.
- e) Zasady uzbrojenia terenu i komunikacji - wg § 11, §12, §14, tabela 2, Lp. 7, §17.
- f) Zieleń urządzona parkowa i izolacyjna o charakterze naturalnym.

Analizując powyższe zapisy MPZP należy wziąć pod uwagę, że przedmiotowy budynek od kilku lat stoi pusty. Przedszkole i apteka przeniosły się do nowo wybudowanych budynków. W związku z tym podstawowe utrzymanie istniejącego użytkowania i zagospodarowania nie jest możliwe z uwagi na zmianę lokalizacji powyższych działalności. **Natomiast wg ustaleń MPZP możliwe jest „użytkowanie dopuszczalne inne, w zależności od potrzeb”.**

Przeznaczenie budynku usługowego – do tej pory zw. z oświatą i ochroną zdrowia – na usługi rehabilitacji jest jak najbardziej zasadne – w szczególności z uwagi na charakter prowadzonych tu wcześniej usług w postaci apteki.

2. W § 7 ust. 10 w/w MPZP Gminy Rzeszawa, plan ustala:

10. Zasady kształtowania zabudowy.

1) Ustalenia dotyczące obszaru gminy w zakresie zabudowy istniejącej:

- c) utrzymanie istniejącego zainwestowania z dopuszczeniem uzupełnień i przekształceń istniejącej struktury osadniczej (przebudowy, remonty bieżące i kapitalne, wymiana substancji) przy zachowaniu głównych zasad rozwoju przestrzennego gminy, w tym:
- utrzymanie historycznych podziałów własnościowych (w miarę możliwości), sieci ulic i dróg,
 - ochronę tradycyjnej skali zabudowy wraz z dominantami architektonicznymi i krajobrazowymi,
 - porządkowanie wnętrza i nawierzchni dróg oraz traktów pieszych,
 - utrzymanie ekspozycji, panoram i osi widokowych,
 - porządkowanie istniejącej struktury osadniczej z wykluczeniem wprowadzania elementów agresywnych w skali i formie oraz niszczenia elementów tradycyjnych i charakterystycznych dla danego obszaru.

Powyższe zapisy MPZP dopuszczają znaczną elastyczność w kształtowaniu struktury osadniczej, w tym: *utrzymanie istniejącego zainwestowania z dopuszczeniem uzupełnień i przekształceń istniejącej struktury osadniczej (przebudowy, remonty bieżące i kapitalne, wymiana substancji) przy zachowaniu głównych zasad rozwoju przestrzennego gminy.*

3. W § 14 tabela 2 Lp. 3 ust. 5 pkt 2 w/w MPZP Gminy Rzeszawa, dla terenu K24 UO,UC plan ustala w szczególności:

2. Kierunki zagospodarowania przestrzennego.

- 1) Utrzymanie istniejącej struktury osadniczej przy uwzględnieniu trendów rozwoju zainwestowania powodujących porządkowanie, uzupełnianie i powiększanie istniejących układów przestrzennych.

5. Zasady kształtowania zabudowy usługowej (publicznej i komercyjnej).

2) Parametry kształtowania zabudowy usługowej (publicznej i komercyjnej):

- a) obiekty usługowe winny spełniać warunki zbliżone do zalecanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1,5 - 2,5 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe),
- podpiwniczenie max. do 1,2 m n.p.t. mierzone w środkowej części budynku,
 - rozczłonkowana bryła,
 - optymalna wysokość obiektów 9 - 12 m, z możliwością dostosowania do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych,
 - dachy dwu- lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu 35° - 45° z tolerancją 5° , z możliwością dostosowania do projektowanej funkcji i wymagań technologicznych,
 - stosowanie detalu miejscowego.

6. Ustalenia uzupełniające.

- 1) Realizacja inwestycji winna być prowadzona przy pełnej ochronie środowiska naturalnego i kulturowego.
- 2) Architektury nowych obiektów należy kształtować według ustalonych dla gminy wytycznych regionalnych, w tym:
- a) wysokość obiektów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usługowych należy kształtować z zachowaniem ustalonych planem ilości kondygnacji w nawiązaniu do otoczenia i tradycji regionalnej,
- c) w kształtowaniu bryły i formy architektonicznej należy stosować regionalne proporcje, detale i systemy konstrukcyjne przetworzone dla potrzeb architektury współczesnej.

Planowana rozbudowa jest zgodna z ustaleniami MPZP Gminy Rzeszawa w zakresie wysokości (ok. 12 m), liczby kondygnacji (2 kondygnacje nadziemne z podpiwniczeniem), formy dachów (dachy spadziste o nachyleniu 36°) – przekształcenia obiektu zachowają związki z architekturą regionalną w dostosowaniu do potrzeb współczesnych.

Wobec powyższego informuję, że planowanego zamierzenie inwestycyjne jest zgodne z ustaleniami Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Rzeszawa z zakresie ustaleń uchwały Nr XVIII/81/04 Rady Gminy Rzeszawa z dnia 6 lutego 2004 r.

PLAN-PROJEKT-ART
Pracownia Planowania Przestrzennego
Architektury i Sztuki
mgr inż. arch. ANNA MAKOWIECKA
30-073 Kraków, ul. Radwańskiego 1
tel./fax 037-09-1111 Regon: 350990679