

Uchwała nr LXIX/1519/2022
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 22 listopada 2022 r.

w sprawie dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie zmiany nr 301/6/2018
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa
i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r., poz. 559, 583, 1005, 1079 i 1561) oraz art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503, 1846 i 2185),

Rada Miasta Rzeszowa uchwala, co następuje:

§1

1. Stwierdza się konieczność dokonania następujących zmian w projekcie zmiany nr 301/6/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII (zwanej dalej zmianą planu), w zakresie terenów oznaczonych w projekcie symbolami MW.U/UC.1 oraz MW.U/UC.2:
 - 1) korekta nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie oznaczonym symbolem MW.U/UC.2 od istniejącego obiektu stadionu Resovii - odległość ta powinna zostać zwiększona;
 - 2) zmniejszenie intensywności zabudowy dla terenów z 9,0 na 7,5 oraz wprowadzenie zakazu sytuowania garaży dla samochodów w kondygnacjach nadziemnych;
 - 3) uregulowanie rozmieszczenia wysokich, dominujących elementów zabudowy na terenach w taki sposób, aby pod względem lokalizacji i wysokości stanowiły spójną kompozycję urbanistyczną;
 - 4) doprecyzowanie zapisu dotyczącego terenu biologicznie czynnego na terenach, w taki sposób aby dotyczył zieleni ogólnodostępnej, urządzonej, sytuowanej w poziomie terenu, z wyłączeniem zieleni na stropach nadziemnych kondygnacji budynków i z wyłączeniem ażurowych elementów utwardzenia terenu;
 - 5) zwiększenie udziału powierzchni usług i handlu na kondygnacjach parterów zabudowy z udziałem funkcji mieszkaniowej (zwłaszcza wzdłuż przyulicznych ciągów pieszych).
2. Stwierdza się konieczność dostosowania stanowiących zapisów całości projektu zmiany planu do zgodności z aktualnie obowiązującym systemem prawnym.

§2

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§3

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec

UZASADNIENIE

do uchwały nr LXIX/1519/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 listopada 2022 r.
w sprawie dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie zmiany nr 301/6/2018
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa
i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII

W związku z szeroką dyskusją publiczną nad przygotowanym i przedstawionym publicznie projektem zmiany planu miejscowego, w oparciu o rekomendację Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa, uzasadnione jest aby na podst. art. 19 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym formalnie skierować projekt zmiany planu do przeprojektowania w zakresie obszarów MW.U/UC.1 oraz MW.U/UC.2 z następującymi wskazaniami:

1. Nieprzekraczalna linia zabudowy we wschodniej części projektu zmiany planu została zaproponowana w odległości 18,5 m od istniejącego obiektu stadionu Resovii. Odległość ta powinna zostać zwiększona. Utrzymanie linii zabudowy w tak niewielkiej odległości od stadionu jest urbanistycznie nieadekwatne do znacznych gabarytów obu sąsiadujących ze sobą planowanych inwestycji (sportowej i mieszkaniowej) i dodatkowo zagraża w przyszłości konfliktem prawnym ze względu na potencjalne wystąpienie zjawiska zacieniania projektowanej zabudowy mieszkaniowej przez projektowaną nową trybunę stadionu Resovii.
2. Dopuszczalną intensywność dla zabudowy na działkach we wskazanych terenach (MW.U/UC.1 oraz MW.U/UC.2) projektu zmiany planu została zaproponowana na bardzo wysokim poziomie 9,0. Wartość tą należy zmniejszyć do poziomu nie więcej niż 7,5 wyrażoną zarówno dla kondygnacji nadziemnych jak i podziemnych. Jednocześnie należy wprowadzić zakaz sytuowania garaży dla samochodów w kondygnacjach nadziemnych.
3. Należy uregulować rozmieszczenie wysokich, dominujących elementów zabudowy zmienianego planu w taki sposób, aby pod względem lokalizacji i wysokości stanowiły spójną kompozycję urbanistyczną.
4. Minimalna ilość terenu biologicznie czynnego została zaproponowana w projekcie zmiany planu na umiarkowanym poziomie 20 proc. Należy doprecyzować, że spełnienie tej wielkości minimalnej dotyczy zieleni ogólnodostępnej, urządzonej, sytuowanej w poziomie terenu, z wyłączeniem zieleni na stropach nadziemnych kondygnacji budynków i z wyłączeniem ażurowych elementów utwardzenia terenu.
5. Kondygnacje parterów zabudowy mieszkaniowej (zwłaszcza wzdłuż przyulicznych ciągów pieszych) należy w większym stopniu przeznaczyć na usługi i handel, co ma doprowadzić do ożywienia ciągów pieszych w poziomie terenu adekwatnie do znaczącej funkcji i formy proponowanej zabudowy.

Jednocześnie ze względu na długi czas, który upłynął od momentu przygotowania treści projektu zmiany planu, należy dostosować stanowiące zapisy całości zmiany planu do zgodności z aktualnie obowiązującym systemem prawnym.

Rekomendacja co do przeprojektowania projektu zmiany planu nie dotyczy korekt w zaproponowanych zapisach zmiany planu dotyczących: minimalnej ilości terenu biologicznie czynnego dla zabudowy mieszkaniowej, zmniejszenia wymagań materiałowych dotyczących elewacji zabudowy mieszkaniowej, oraz dopuszczenia uwarunkowań strefy śródmiejskiej.