

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 341/8/2023 Aula Miejska w Rzeszowie

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)*

- Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12 oraz art. 1 ust. 3 ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, zostały uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu miejscowego nr 341/8/2023 [...] w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną, oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego nr 341/8/2023 [...], w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Na terenie objętym opracowaniem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 239/7/2012 w rejonie ulicy Słowackiego i Króla Kazimierza oraz Rynku w Rzeszowie, przyjęty uchwałą nr XIII/241/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 7 lipca 2015 r. W obowiązującym planie wiodące przeznaczenie terenu to usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały Nr LXXXIII/1797/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 11 lipca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 341/8/2023 Aula Miejska w Rzeszowie.

Dnia 23 sierpnia 2023 r. Prezydent Miasta Rzeszowa, poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, a także na stronie internetowej Urzędu, ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego nr 341/8/2023 [...] o pow. 0.1 ha, położonego na osiedlu Śródmieście, przy Rynku Starego Miasta w Rzeszowie w rejonie ulicy Juliusza Słowackiego i ulicy Króla Kazimierza, wskazując termin oraz zasady składania wniosków. Termin składania wniosków wyznaczono do 15 września 2023 r. W wyznaczonym terminie do projektu planu miejscowego nie wpłynął żaden wniosek.

Projekt planu miejscowego nr 341/8/2023 [...] został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do ww. projektu planu miejscowego sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres tej prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w przygotowanym na potrzeby projektu planu miejscowego opracowaniu ekofizjograficznym.

Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu miejscowego nr 341/8/2023 [...], w terminie od dnia 24 stycznia 2024 r. Uzgodnienia i opinie wniesione do projektu planu były pozytywne. Projekt planu miejscowego nr 341/8/2023 [...], dnia 30 stycznia 2024 r. został przedstawiony na forum MKUA i pozytywnie zaopiniowany przez tę komisję.

Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o terminie wyłożenia projektu mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego ukazało się w dniu 10 kwietnia 2024 r., w gazecie codziennej "Super Nowości", a także poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Dodatkowo informacja o wyłożeniu projektu planu miejscowego nr 341/8/2023 [...] do publicznego wglądu została przekazana Przewodniczącej Rady Osiedla Śródmieście, w celu powiadomienia jak najliczniejszej rzeszy zainteresowanych.

W związku z odnotowaniem w projekcie mpzp nr 341/8/2023 [...] omyłki w dniu 10 kwietnia 2024 r. anulowano ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 10 kwietnia 2024 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i po dokonaniu niezbędnych korekt przygotowano projekt mpzp do ponownego zaopiniowania przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, a także do przekazania właściwym instytucjom i organom do zaopiniowania i uzgodnienia tego projektu.

art. 1 ust. 3

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W trakcie procedowania projektu planu miejscowego nr 341/8/2023 [...] zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski organów oraz instytucji. Zagospodarowanie ustalone w planie jest wynikiem wniosków płynących z materiałów planistycznych, polityki przestrzennej określonej w Studium oraz potrzeb społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji w otoczeniu zabytkowego układu urbanistycznego centrum miasta.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nr 341/8/2023 [...] zabezpieczy interes publiczny poprzez zarezerwowanie całości terenów objętych planem miejscowym o powierzchni ok. 0.1 ha, pod uzupełnienia istniejącej zabudowy o obiekt o charakterze kulturalno-administracyjnym, który pozytywnie wpłynie na ład przestrzenny, a także aspekt społeczny.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 pkt. 1-10 i 13 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu miejscowego nr 341/8/2023 [...] w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu miejscowego nr 341/8/2023 [...], w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu miejscowego nr 341/8/2023 [...], w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2

Projekt planu miejscowego nr 341/8/2023 [...] obejmuje obszar o powierzchni ok. 0.1 ha, położonego na osiedlu Śródmieście, przy Rynku Starego Miasta w Rzeszowie w rejonie ulicy Juliusza Słowackiego i ulicy Króla Kazimierza. Istniejący stan zagospodarowania obejmuje niezabudowany plac, który funkcjonuje jako parking. Zagospodarowanie niezabudowanej części obszaru nie przystaje do standardów, jakim powinno się charakteryzować śródmieście.

Podstawowym celem projektu planu jest określenie przeznaczenia i optymalnych wskaźników dla terenu nowej zabudowy. Tereny wolne od zabudowy, położone w granicach opracowania planu miejscowego, przeznacza się pod tereny usług kultury lub usług biurowych i administracji.

Istotnym elementem projektu planu miejscowego nr 341/8/2023 [...] jest opisany powyżej teren UK-UA, stanowiący podstawę do uzupełnienia kwartału zabudowy przy Rynku. Ustalenia planu, umożliwiają kształtowanie zabudowy pierzejowej zarówno od strony Rynku, jak i ul. Króla Kazimierza. Pozwala to na uzupełnienie układu urbanistycznego na działkach, gdzie historycznie istniała zabudowa będąca domknięciem południowej pierzei rynku. Ustalenia dotyczące gabarytów nowej zabudowy zapewnią zachowanie skali urbanistycznej nawiązującej do otoczenia.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określono nakazy, zakazy i dopuszczenia, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Ustalono zostały parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu takie jak linie zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokości zabudowy, a także geometria dachu, które mają na celu utrzymanie spójności w zakresie wysokości, gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi i harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-urbanistyczny. Planowany sposób zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a znacznie zwiększy możliwości inwestycji, w stosunku do ustaleń obowiązującego na tym terenie mpzp.

art. 1 ust. 2 pkt. 3

Ustalenia projektu mpzp nr 341/8/2023 [...] uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na sporządzonym opracowaniu ekofizjograficznym, a następnie zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu mpzp nr 341/8/2023 [...] na poszczególne elementy środowiska, określone zostały następujące zasady:

- ochrony powietrza - poprzez zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej - dopuszczono stosowanie indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
- ochrony środowiska wodnego - poprzez objęcie całego obszaru zorganizowanym systemem zaopatrzenia w wodę oraz wprowadzenie nakazów odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej; ścieków przemysłowych do miejskiej sieci sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami; odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające, spowalniające odpływ oraz retencję; odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z pozostałych terenów nakazuje się zagospodarować w miejscu występowania, poprzez retencję z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury np. ogrodów deszczowych, zielonych fasad lub dachów, w przypadku braku możliwości, dopuszcza się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej.

Realizacja projektu planu nie spowoduje znaczących zmian w środowisku. Jest to teren w całości zurbanizowany i zainwestowany, a nowe zagospodarowanie będzie uzupełnieniem obecnego stanu i uporządkowaniem terenu.

art. 1 ust. 2 pkt. 4

Ustalenia projektu mpzp nr 341/8/2023 [...] uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w ścisłym centrum Rzeszowa i stanowi część zabytkowego układu urbanistycznego miasta.

Na terenie objętym planem miejscowym wyznacza się strefę ochrony archeologicznej stanowiska archeologicznego Rzeszów 17 (AZP 103-76/56), ujętego w gminnej ewidencji zabytków nieruchomości miasta Rzeszowa oraz strefę ochrony konserwatorskiej układu urbanistycznego Starego

i Nowego Miasta wpisanego do rejestru zabytków (A-325 z dn. 30.01.1969 r.) i ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

W projekcie mpzp nr 341/8/2023 [...] w związku z lokalizacją w szczególnie wartościowej części miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie Rynku i Ratusza wprowadzono nakaz zabudowy w formie jednego budynku oraz dopuszczenie sytuowania budynku bezpośrednio przy granicy działki budowlanej. Dodatkowo określono wysokość obiektu, gabaryt zabudowy, a także obowiązującą linię zabudowy od strony Rynku, aby wpisać nowy obiekt w skalę otaczających budynków. Również w celu ochrony historycznego krajobrazu wprowadzono zakaz instalacji urządzeń technicznych, takich jak klimatyzatory i wentylatory, na elewacjach od strony dróg publicznych oraz dopuszcza się lokalizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł, odpowiednio zamaskowanych w architekturze obiektu.

art. 1 ust. 2 pkt. 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu mpzp nr 341/8/2023 [...] na zdrowie ludzi. Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z budowy obiektów kubaturowych i dostawą materiałów na plac budowy będzie miała charakter krótkotrwały.

Dopuszczone usługi o nieuciążliwym charakterze nie będą powodować pogorszenia warunków życia mieszkańców. Nie wpłyną one również na pogorszenie warunków akustycznych ani na stan powietrza atmosferycznego. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska.

Zaopatrzenie w energię ciepłą może się odbywać z miejskiej sieci ciepłowniczej lub z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej.

W granicach planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych ani obszary szczególnego zagrożenia powodzią, co mogłoby wpływać na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

W projekcie mpzp jako minimalny wskaźnik miejsc do parkowania przyjęto wartość 0, co oznacza, że nie wymaga się projektowania miejsc do parkowania a jedynie je dopuszcza (brak wartości maksymalnej).

Ze względu na stosunkowo niewielkie wymiary działki, konieczność zachowania pierzei zabudowy i zwarte go charakteru nowego budynku, położonego na terenie oznaczonym symbolem UK-UA nie jest uzasadnione projektowanie miejsc do parkowania na powierzchni terenu, jednak istnieje taka możliwość, gdyż nie wprowadzono zapisów o sposobie realizacji ewentualnych miejsc do parkowania (jedynie z zastrzeżeniem formy garaży wyłącznie jako garaży podziemnych, co zostało zapisane w par. 11 pkt. 11.). W mpzp przewidziano możliwość budowy garażu podziemnego (bez określenia liczby kondygnacji podziemnych), nie stawiając tego jako wymóg a jedynie dopuszczenie. W przypadku, gdyby na etapie przygotowania projektu budowlanego wykonanie garażu podziemnego okazało się niemożliwe lub rachunek ekonomiczny nie pozwalałby na wykonanie kosztownych prac podziemnych, inwestor i projektant mogą skorzystać ze wspomnianego wskaźnika miejsc do parkowania równego 0 i zapewnić tym samym obsługę parkingową poza działką budowlaną poprzez strefę płatnego parkowania w pasach drogowych dróg publicznych, podobnie jak obsługiwane są inne budynki w śródmieściu, które nie posiadają własnych podwórek i dziedzińców z wydzielonymi parkingami.

W warunkach konkursu architektoniczno-urbanistycznego, w wyniku którego konieczne było dostosowanie obowiązujących przepisów prawa miejscowego do nowych zamierzeń inwestycyjnych miasta przyjęto w założeniach programowych, że budynek będzie realizowany bez miejsc postojowych. Ponadto dopuszczenie niewykonania miejsc do parkowania wpisuje się w politykę transportową wielu polskich i europejskich miast, w tym Rzeszowa, polegającą na ograniczaniu i zmniejszaniu ruchu samochodów w centrum miasta.

art. 1 ust. 2 pkt. 6

W projekcie mpzp nr 341/8/2023 [...] uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Nowy, obiekt, wkomponowany w istniejącą tkankę miejską, pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych

właściciela terenu – Gminy Miasto Rzeszów. Plan umożliwi stworzenie warunków do wykorzystania w pełni walorów ekonomicznych przestrzeni, przy zachowaniu ładu przestrzennego.

art. 1 ust. 2 pkt. 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem mpzp nr 341/8/2023 [...] uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące własnością Gminy Miasta Rzeszów.

art. 1 ust. 2 pkt. 8

Projekt mpzp nr 341/8/2023 [...] respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Zostało to potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic (Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej).

art. 1 ust. 2 pkt. 9

W projekcie mpzp nr 341/8/2023 [...] uwzględnione zostały potrzeby interesu publicznego, rozumianego jego uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub społeczności lokalnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. W projekcie mpzp nr 341/8/2023 [...] wyznaczono teren oznaczony w części graficznej planu symbolem UA-UK, czyli teren usług kultury i usług biurowych i administracji. Prezydent Miasta Rzeszowa zdecydował o realizacji w tym miejscu obiektu auli miejskiej, która ma służyć mieszkańcom jako miejsce wystaw, koncertów, spotkań i miejskich uroczystości. W tym celu został przeprowadzony konkurs architektoniczno-urbanistyczny, rozstrzygnięty w listopadzie 2023r. W związku z jego wynikami konieczna była zmiana obowiązującego na tym terenie mpzp nr 239/7/2012 w rejonie ulicy Słowackiego i Króla Kazimierza. Projekt mpzp nr 341/8/2023 [...] daje możliwość realizacji wybranego projektu zgodnie z prawem miejscowym.

art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13

W projekcie mpzp nr 341/8/2023 [...] przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie poprzez ustalenie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych granicą obszaru planu. Określono minimalne parametry sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetyczne. Dodatkowo zapewniono możliwość korzystania z paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych, z poszanowaniem istniejącej historycznej tkanki miejskiej oraz bez szkody dla ładu przestrzennego.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych. Projekt planu nie ustanawia zakazów lokalizowania i rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz innych z zakresu łączności publicznej.

art. 1 ust. 4

Przyjęte w projekcie mpzp nr 341/8/2023 [...] rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, a także walorów ekonomicznych przestrzeni. Cały teren objęty projektem mpzp nr 341/8/2023 [...] przeznaczają się pod teren usług kultury lub usług biurowych i administracji. Takie gospodarowanie przestrzenią odniesie pozytywne skutki w sferze społecznej, ekonomicznej oraz w zakresie podniesienia jakości efektywnego gospodarowania przestrzenią zabudowy śródmiejskiej. Wprowadzenie nowej zabudowy o takim charakterze ma na celu zabezpieczenie możliwości realizacji obiektu, który zwiększy zaplecze kulturalne, pozwoli na rozwój usług i przestrzeni dla integracji społecznej mieszkańców przy zachowaniu zasad estetyki dopasowanych w sposób optymalny do otaczającej przestrzeni.

Nowa zabudowa zlokalizowana jest w śródmieściu, w obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej i stanowi jej uzupełnienie.

- Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Rada Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XC/1975/2023 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ww. uchwała podjęta została na podstawie analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta. Uchwała ta stwierdza aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, natomiast w analizie do ww. uchwały obowiązujący na wymienionym terenie mpzp nr 239/7/2012 w rejonie ulicy Słowackiego i Króla Kazimierza oraz Rynku w Rzeszowie zaliczony został do nieaktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w całości lub części, obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Brak aktualności planu wynika ze uszczegółowienia zamierzenia inwestycyjnego na tym terenie wyrażonego konkursem architektoniczno-urbanistycznym przeprowadzonym przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. W związku z tym przystąpiono do sporządzania projektu mpzp nr 341/8/2023 [...]. Projekt mpzp nr 341/8/2023 [...] spełnia nowe warunki, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

- Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie mpzp nr 341/8/2023 [...], stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Wynika z niej, że obciążeniem gminnego budżetu będą nakłady związane z kosztami budowy infrastruktury technicznej. Analizując poziom dochodów zakłada się brak dochodu do budżetu gminy.