

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024
przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie

*(sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130))*

- 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, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu miejscowego w zakresie wynikającym z przepisów rozdziału 1a „Partycypacja społeczna” w związku z 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, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Uchwała nr XCII/2035/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie obejmuje dwa obszary, o łącznej powierzchni ok. 0,81 ha, położone na osiedlu Śródmieście, przy ulicach: Bardowskiego, Batorego i Fredry, a także przy Pl. Kilińskiego. Jeden z obszarów znajduje się po północnej stronie ul. Bardowskiego, a drugi – po jej południowej stronie.

Dnia 20 marca 2024 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, zgodnie z wymogami ustawy ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie, określając sposoby i miejsce składania wniosków do projektu planu miejscowego oraz termin ich składania. W wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek. Wszystkie wnioski, w tym złożone przez instytucje i organy w wyniku ich zawiadomienia, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

28 listopada 2024 r. projekt planu miejscowego został zaprezentowany na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Uzyskał pozytywną opinię, z następującymi zaleceniami:

1. Na terenie 1 MW-U:

a) zamienić projektowane nieprzekraczalne linie zabudowy na obowiązujące linie zabudowy
- zmiana ta nie została wprowadzona do projektu planu miejscowego, ze względu na zbyt małą odległość linii zabudowy od krawędzi drogi gminnej – uznano, że niekorzystne jest takie zbliżanie nowoprojektowanej zabudowy o funkcji mieszkaniowej;

b) wprowadzić dodatkowe nieprzekraczalne linie zabudowy powyżej 14m
- zmiana ta nie została wprowadzona, gdyż uznano, że przyczyniłaby się ona do drastycznego pogorszenia warunków inwestowania na przedmiotowym obszarze w stosunku do przepisów planu obowiązującego.

2. Na terenie 2MW-U dla fragmentu zlokalizowanego przy ul. Bardowskiego zamienić nieprzekraczalną linię zabudowy od strony wschodniej na linię obowiązującą – zmiana ta została wprowadzona.

3. Dopuszczyć możliwość uzupełnienia zabudowy od strony ul. Fredry – zmiany tej nie wprowadzono, motywując to tym, że od ul. Fredry jest w projekcie planu ustalona dostępność komunikacyjna, która wyklucza możliwość rozbudowy.

4. Dopuszczyć możliwość lokalizacji miejsc postojowych poza działką objętą inwestycją – zmiana została wprowadzona zapisem umożliwiającym lokalizację miejsc postojowych dla każdego z terenów MW-U w obrębie terenu 1MW-U lub 2 MW-U.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu planu miejscowego nr 351/2/2024 [...] zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. W projekcie planu miejscowego wyznaczono dwa tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi. Ustalone zagospodarowanie spójne jest z prawem miejscowym obowiązującym na tym terenie.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,15 ha, położonym po północnej stronie ul. Bardowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r. Obszar ten przeznaczony jest w ww. planie w całości pod teren zabudowy centrotwórczej – usługi niepubliczne, usługi publiczne lub zabudowę mieszkaniową, oznaczony symbolem U/M.2. Obszar ten aktualnie nie jest zabudowany.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,66 ha, położonym po południowej stronie ul. Bardowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, przyjęty uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. Obszar ten składa się z dwóch terenów, z których jeden, oznaczony symbolem U.6, przeznaczony jest pod *usługi, w szczególności pod hotel, z infrastrukturą techniczną*; drugi z tych terenów, oznaczony symbolem Uz.3, przeznaczony jest pod *usługi zdrowia, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem przeznaczenia nie więcej niż 50% ogółu dostępnej przestrzeni pod inne usługi*. Na każdym z ww. terenów znajdują się budynki, w tym budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski, jak również wnioski złożone do Prezydenta Miasta Rzeszowa przed rozpoczęciem procedury sporządzania planu miejscowego, a także godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju miasta. W odniesieniu do obszaru położonego po północnej stronie ul. Bardowskiego zawnioskowano o korektę ustaleń obowiązującego planu pod kątem uzyskania możliwie najlepszych parametrów projektowanej tam inwestycji, ze szczególnym uwzględnieniem ustanowienia na tym obszarze rejonu zabudowy śródmiejskiej. Natomiast wnioski odnoszące się do obszaru położonego po południowej stronie ul. Bardowskiego dotyczą rozszerzenia zakresu przeznaczenia terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem U.6 o funkcję mieszkaniową, a także zmiany wskaźnika miejsc do parkowania dla tego terenu, ponieważ obowiązujący wskaźnik jest, zdaniem wnioskodawcy, nader rygorystyczny. Prezydent postanowił o pozytywnym rozpatrzeniu ww. wniosków, biorąc pod uwagę możliwość efektywnego zagospodarowania otoczenia ul. Bardowskiego, w sposób korzystny nie tylko od strony gospodarczej, ale też z poprawą wizerunku tej części Rzeszowa, ściśle związanej z centrum komunikacyjnym miasta i regionu.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu miejscowego, 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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie w zakresie wymaganych 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 planu miejscowego. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu miejscowego, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

art. 1 ust. 2 pkt 1, 1a i 2

Projekt planu miejscowego obejmuje dwa obszary, o łącznej powierzchni ok. 0,81 ha, położone na osiedlu Śródmieście, przy ulicach: Bardowskiego, Batorego i Fredry, a także przy Pl. Kilińskiego. Jeden z obszarów znajduje się po północnej stronie ul. Bardowskiego, a drugi – po południowej stronie tej ulicy.

Uwzględniając wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, jak i walory krajobrazowe terenu, zweryfikowano przeznaczenie tego obszaru wskazane w obowiązującym prawie miejscowym.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,15 ha, położonym po północnej stronie ul. Bardowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr L/1036/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 6 lipca 2021 r. Obszar ten przeznaczony jest w ww. planie w całości pod teren zabudowy centrotwórczej – usługi niepubliczne, usługi publiczne lub zabudowę mieszkaniową, oznaczony symbolem U/M.2. Obszar ten aktualnie nie jest zabudowany.

Na obszarze o powierzchni ok. 0,66 ha, położonym po południowej stronie ul. Bardowskiego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, przyjęty uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. Obszar ten składa się z dwóch terenów, z których jeden, oznaczony symbolem U.6, przeznaczony jest pod *usługi, w szczególności pod hotel, z infrastrukturą techniczną*; drugi z tych terenów, oznaczony symbolem Uz.3, przeznaczony jest pod *usługi zdrowia, z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem przeznaczenia nie więcej niż 50% ogółu dostępnej przestrzeni pod inne usługi*. Na każdym z ww. terenów znajdują się budynki, w tym budynki wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

Głównym założeniem projektu planu miejscowego dla przedmiotowego obszaru jest rozszerzenie zakresu przeznaczenia terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem U.6 o funkcję mieszkaniową, a także zmiana wskaźnika miejsc do parkowania dla tego terenu. W wyniku przeprowadzonej wnikliwej analizy dla tego terenu stwierdzono, że zmiana ta umożliwi efektywne zagospodarowanie otoczenia ul. Bardowskiego i jego doinwestowanie w sposób korzystny nie tylko od strony gospodarczej, ale też z poprawą wizerunku tej części Rzeszowa, ściśle związanej z centrum komunikacyjnym miasta i regionu.

Przez zrównoważony rozwój rozumie się taki, który zaspokaja potrzeby współczesnych społeczeństw, jednocześnie nie ogranicza możliwości rozwojowych przyszłych pokoleń. Zakłada równoległy rozwój gospodarki, społeczeństwa i środowiska. Ustalenia planu w pełni wpisują się w tę ideę.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu miejscowego uwzględniają wymagania ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu miejscowego.

W projekcie mpzp nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie przyjęto rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Dotyczą one następujących aspektów:

- ochrona powietrza (zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej);

- ochrona wód (odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej; odprowadzenie ścieków przemysłowych do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez urządzenia podczyszczające; odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej, z dopuszczeniem retencji; gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi z pozostałych terenów, poprzez retencję w miejscu występowania z wykorzystaniem rozwiązań z zakresu zielonej infrastruktury, dopuszczono również odprowadzenie do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej);

- ochrona przed hałasem (wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy; zakaz handlu hurtowego i wielkopowierzchniowego; nie wyznaczenie miejsc parkingowych dla funkcji usługowej);

- ochrona zasobów przyrody (nakazano udział powierzchni biologicznie czynnej; jako przeznaczenie uzupełniające dopuszczono zieleń urządzoną);

- ochrona krajobrazu (określono zasady zagospodarowania dla każdego terenu oraz zasady kształtowania zabudowy).

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu mpzp nr 351/2/2024 przy ul. Bardowskiego w Rzeszowie uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w ścisłym centrum Rzeszowa i stanowi część zabytkowego układu urbanistycznego miasta.

W granicach obszaru planu miejscowego, pomiędzy ul. Bardowskiego, a ul. Fredry i ul. Batorego, zlokalizowany jest zespół Koszar Obrony Krajowej, który tworzą budynek koszarowy przy ul. Kilińskiego 1, ze skrzydłami od strony ul. Fredry i ul. Bardowskiego, budynek koszarowy przy ul. Batorego 9 oraz dawny plac ćwiczeń zlokalizowany pomiędzy ww. budynkami. W granicach obszaru planu miejscowego zlokalizowane jest również stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56).

Na terenach objętym projektem planu miejscowego wyznaczono strefę ochrony konserwatorskiej, w której, zgodnie z §5 uchwały w sprawie uchwalenia mpzp nr 351/2/2024 [...] obejmuje się ochroną obiekty ujęte w Gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:

1) zespół Koszar Obrony Krajowej:

- a) budynek koszarowy przy ul. Kilińskiego 1 ze skrzydłami od strony ul. Fredry i ul. Bardowskiego,
- b) budynek koszarowy przy ul. Batorego 9,
- c) plac ćwiczeń – obecnie podwórze pomiędzy budynkami, o których mowa w lit. a i b;

2) stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56).

Ustalenia projektu mpzp nr 351/2/2024 [...] dla ww. obiektów stanowią, iż:

- 1) nakazuje się zachowanie gabarytów budynków, kompozycji i detalu architektonicznego elewacji, rozmieszczenia, wielkości i kształtów otworów bramowych, drzwiowych i okiennych, istniejących podziałów stolarki okiennej i drzwiowej, geometrii dachów, kątów nachylenia połaci dachowych;
- 2) zakazuje się lokalizowania fotowoltaiki i kolektorów słonecznych na dachach i elewacjach.

Na terenie objętym przedmiotowym planem miejscowym nie występują dobra kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu mpzp nr 351/2/2024 [...] na zdrowie ludzi. W ustaleniach projektu planu miejscowego wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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, co pozytywnie wpłynie na jakość powietrza.

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 planu wzięto pod uwagę zasady projektowania uniwersalnego, stosownie do wymogów ustawy.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie mpzp nr 351/2/2024 [...] uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, kontynuują ogólne założenia planów obowiązujących. Nie koliduje to z ładem przestrzennym i potrzebami społecznymi. Przyjęte ustalenia poprawią warunki inwestowania w ścisłym centrum miasta, na obszarze o istotnym znaczeniu wizerunkowym.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem mpzp nr 340/7/2023 [...] uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące własnością Gminy Miasta Rzeszów, Powiatu Rzeszowskiego oraz stanowiące własność prywatną.

Dla nieruchomości położonych w granicach projektu planu miejscowego nie będzie miała zastosowania procedura scaleń i podziału nieruchomości, w związku z powyższym w treści planu nie ustalono zasad zagospodarowania w tym zakresie.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Projekt mpzp nr 351/2/2024 [...] respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Brak jest wniosków złożonych do projektu planu w tym zakresie od organów bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie mpzp nr 351/2/2024 [...] uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Tereny objęte przedmiotowym planem miejscowym stanowią fragment większego obszaru, objętego obowiązującym prawem miejscowym w postaci mpzp nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie oraz mpzp nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, które to plany uwzględniają potrzeby społeczne związane z zagospodarowaniem przestrzennym przeznaczając tereny pod realizację celów publicznych w taki sposób, aby zapewnić możliwość realizacji prawidłowego układu komunikacyjnego oraz innych elementów infrastruktury technicznej, niezbędnej ilości zieleni, a także możliwość lokalizacji usług publicznych, a co za tym idzie prawidłowe

funkcjonowanie i rozwój tej centralnej części miasta. Ustalenia mpzp nr 351/2/2024 [...] nie stoją w sprzeczności z ustaleniami prawa miejscowego dla terenów sąsiednich, a jedynie poprawiają możliwości inwestowania na terenie objętym planem miejscowym przyczyniając się do umożliwienia poprawy wizerunku tej części miasta.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie mpzp nr 351/2/2024 [...] 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.

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, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

art. 1 ust. 2 pkt 14

W projekcie planu nie wyznaczono terenów pod lokalizację nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, jak i nowych inwestycji w sąsiedztwie takich zakładów.

art. 1 ust. 2 pkt 15

W projekcie planu miejscowego nie przewiduje się terenów związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolnej.

art. 1 ust. 4

Przyjęte w projekcie mpzp nr 351/2/2024 [...] rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi wynika ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz obowiązującego prawa miejscowego. Teren objęty projektem planu miejscowego położony jest w ścisłym centrum miasta, w miejscu o niebagatelnym znaczeniu wizerunkowym.

Wielofunkcyjność na obszarach projektu mpzp nr 351/2/2024 [...] została osiągnięta poprzez umożliwienie zagospodarowania kwartałów zabudowy pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi. Odniesie to pozytywne skutki w sferze społecznej, ekonomicznej oraz w zakresie podniesienia jakości efektywnego gospodarowania przestrzenią w obrębie kwartałów zabudowy.

Zagospodarowanie terenów w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenów w ścisłym centrum miasta, w miejscu doskonale skomunikowanym i bogato wyposażonym w ofertę transportu publicznego.

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

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków

Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa.

Wnioski Inwestorów o opracowanie nowego planu (zmiany obowiązującego prawa miejscowego dla tego obszaru) uznano za zasadny, tym samym niniejsze opracowanie znalazło się w grupie planów miejscowych do opracowania.

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

Nie przewiduje się znacznych nakładów finansowych ze strony miasta na realizację inwestycji, należących do zadań własnych gminy.