

Załącznik nr 2
do uchwały Nr ____/____/_____
Rady Miasta Rzeszowa z dnia ____ . ____ . ____ r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do obszaru objętego opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 „Dworzec” w Rzeszowie, zwanego dalej projektem planu, nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr LX/1098/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2013 r. Opracowanie to objęło obszar o powierzchni około 27 ha, położony pomiędzy ulicami: Kochanowskiego, Grottgera, Asnyka, Bardowskiego i Batorego w Rzeszowie, w rejonie stacji kolejowej Rzeszów Główny.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu w dniu 17 kwietnia 2014 r., zainteresowani mogli składać wnioski do projektu planu w terminie do dnia 16 maja 2014 r. W tym terminie złożono pięć wniosków do projektu planu. Dwa wnioski zostały przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwzględnione w części, dwa wnioski nie zostały uwzględnione, a jeden pozostał bez rozpatrzenia (teren będący przedmiotem wniosku znajduje się poza granicą obszaru planu).

Po analizie zapotrzebowania terenów na funkcje związane z wiodącym zadaniem planu, czyli z przygotowaniem terenów pod realizację multimodalnego centrum przesiadkowego, w tym regionalnego dworca autobusowego, z opracowania wyodrębniono tereny niezbędne do realizacji tego celu, pozostawiając chwilowo poza pierwszą częścią opracowania tereny, które pozostając w dotychczasowym stanie prawnym nie miały istotnego wpływu na realizację głównego celu planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w okresie od 1 sierpnia do 22 sierpnia 2019 r. W terminie ustawowym do składania uwag, tj. do 5 września 2019 r., wniesiono 13 uwag rozpatrzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem nr VIII/436/2019 z dnia 6 września 2019 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I „Dworzec” w Rzeszowie. Ze względu na pilną potrzebę uchwalenia planu na części obszaru objętego jego opracowaniem, w celu zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju Miasta w zakresie powiązań komunikacyjnych, w szczególności w ramach ww. inwestycji w obrębie Placu Dworcowego, postanowiono o procedowaniu planu etapowo. Część obszaru miejscowego planu oznaczona jako mpzp nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec”, po zakończeniu procedowania, został uchwalony w dniu 24 września 2019 r. uchwałą Nr XVIII/377/2019 Rady Miasta Rzeszowa.

Dla pozostałego obszaru projektu planu wznowiono prace projektowe, dokonując w części korekt wynikłych m.in. z uwzględnionych uwag złożonych do części I projektu.

Po zakończeniu prac projektowych nad rozwiązaniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 –II „Dworzec, projekt ten został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach 22 października do 20 listopada 2020 r. w wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 4 grudnia 2020 r. wpłynęło 71 uwag, rozpatrzonych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem nr VIII/1114/2020 z dnia 23 grudnia 2020 r.

W związku z zakończeniem procedury sporządzania planu, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia na XLII sesji w dniu 26 stycznia 2021 r. Jednak, w wyniku głosowania w trakcie tej sesji, Rada Miasta Rzeszowa przyjęła wniosek Komisji Gospodarki Przestrzennej Rady Miasta Rzeszowa o wyłączeniu z projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II „Dworzec” w Rzeszowie terenu oznaczonego w tej uchwale symbolem KX.3. W związku z tą decyzją Rady Miasta Rzeszowa, projekt planu został skorygowany w niezbędnym zakresie (z granic obszaru opracowania wyłączony został teren o symbolu KX.3), wraz ze wszystkimi załącznikami do projektu.

Po dokonaniu niezbędnych korekt, wyodrębniono obszar, który został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia jako projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie., wraz z listą uwag dotyczących obszaru tego planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, złożonych zarówno w pierwszym, jak i w drugim terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą. Projekt planu został uchwalony uchwałą nr XLIII/905/2021 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 lutego 2021 r.

Uchwalony plan został przedłożony do Wojewody Podkarpackiego, celem sprawdzenia zgodności z przepisami prawa. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak: P-II.4131.2.81.2021 z dnia 29 marca 2021 r. Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa. W związku z powyższym ponowiono procedurę planistyczną. Dokonano niezbędnych korekt i w dniu 8 kwietnia 2021 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

W dniach od 16 kwietnia 2021 r. do 7 maja 2021 r. odbyło się wyłożenie do publicznego wglądu, a w dniu 5 maja 2021 r. zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu rozwiązaniami.

Wyznaczono termin składania uwag do dnia 21 maja 2021 r. Do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wpłynęły 3 uwagi, rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa zarządzeniem nr VIII/1353/2021 z dnia 10 czerwca 2021 r. Żadna z wniesionych uwag nie została uwzględniona, lecz Prezydent postanowił o wyłączeniu dwóch terenów z obszaru objętego projektem planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, przedkładanego Radzie Miasta do uchwalenia. Miało to na celu stworzenie możliwości osiągnięcia kompromisowego rozwiązania projektowego, dotyczącego wyłączonych terenów, korzystnego zarówno dla podmiotów prywatnych wnoszących uwagi do tych wyłączonych terenów, jak i dla podmiotu publicznego – miasta i jego mieszkańców. Po tej korekcie, projekt przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia objął obszar o powierzchni ok. 13.49 ha. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie uchwałą Nr L/1036/2021 z dnia 6 lipca 2021 r.

Tereny wyłączone przez Prezydenta z obszaru uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego (położone w Rzeszowie, przy ul. Grottgiera, pomiędzy ul. Grunwaldzką, Placem Dworcowym oraz terenami stacji kolejowej Rzeszów Główny), stanowią obszar opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, zwanego projektem planu. Przy opracowaniu tego projektu wzięto pod uwagę wnioski dotyczące przedmiotowego obszaru, zarówno złożone wcześniej, w postaci uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, jak również wnoszone później, bezpośrednio do projektu planu, w trakcie jego opracowywania.

Projekt planu, po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień, został wyłożony do wglądu publicznego w dniach od 12 kwietnia 2023 r. do 4 maja 2023 r., wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W dniu 27 kwietnia 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. W terminie podanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do 18 maja 2023 r., do projektu planu wniesione zostały uwagi, złożone przez [REDAKTOWANE],

[REDAKTOWANE], natomiast w ww. terminie nie wniesiono żadnych uwag do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi wniesione do projektu planu zostały w całości uwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zgodnie z jego zarządzeniem nr 0050/240/2023 z dnia 29 maja 2023 r. W związku z tym procedura planistyczna została powtórzona w niezbędnym zakresie, co wiązało się również z kolejnym wyłożeniem projektu planu do wglądu publicznego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Wyłożenie to miało miejsce w dniach od 22 czerwca 2023 r. do 12 lipca 2023 r., z dyskusją publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, która odbyła się w dniu 4 lipca 2023 r., z terminem składania uwag do wyłożonego projektu planu (lub do wyłożonej wraz z projektem planu prognozy oddziaływania na środowisko) wyznaczonym do dnia 26 lipca 2023 r. W ww. terminie, ani do projektu planu, ani też do prognozy oddziaływania na środowisko, nie wniesiono żadnych uwag.

Zatem, w związku z wypełnieniem procedury planistycznej, przedłożono Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, wraz z załącznikami do tej uchwały, w tym listą uwag dotyczących obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, nie uwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, ze szczegółowym uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia. Przedłożony projekt planu został uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXIV/1844/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Uchwalony plan został przedłożony do Wojewody Podkarpackiego, celem sprawdzenia zgodności z przepisami prawa. Rozstrzygnięciem nadzorczym znak: P-II.4131.2.220.2023 z dnia 4 października 2023 r. Wojewoda Podkarpacki stwierdził nieważność ww. uchwały Rady Miasta Rzeszowa.

W związku z powyższym ponowiono procedurę planistyczną. Dokonano niezbędnych korekt w projekcie planu, wynikających z treści ww. rozstrzygnięcia nadzorczego, po czym projekt ten został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania przez właściwe urzędy i instytucje. W niektórych przypadkach projekt planu był uzgadniany lub opiniowany więcej niż jednokrotnie, np. przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków.

Skorygowany projekt mpzp nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie został opracowany wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Zakres prognozy ponownie uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie oraz Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie.

Po uzyskaniu wszystkich uzgodnień do skorygowanego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennym nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, w dniu 15 stycznia 2024 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił i obwieścił o wyłożeniu do publicznego wglądu tego projektu planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W ogłoszeniu podano termin tego wyłożenia – od 23 stycznia do 12 lutego 2024 r., termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu – 8 lutego 2024 r., godzina 17:00, a także określono termin składania uwag do projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko – od 23 stycznia do 26 lutego 2024 r.; w ogłoszeniu tym zawarto również dane adresowe oraz określono formę składanych uwag.

Na dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu, wyłożonym do wglądu publicznego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nie pojawiły się żadne zainteresowane osoby. W terminie składania uwag do wyłożonego projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko, tj. od 23 stycznia do 26 lutego 2024 r., nie wniesiono żadnych uwag.

Zatem, w związku z wypełnieniem procedury planistycznej, przedkłada się Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia projekt uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, wraz z załącznikami do tej uchwały, w tym listą uwag dotyczących obszaru opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, nie uwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, ze szczegółowym uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia.

W związku z powyższym, uwagi dotyczące obszaru objętego opracowaniem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, nie uwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, to uwagi wniesione w trakcie wyłożenia do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), które miało miejsce w dniach od 16 kwietnia 2021 r. do 7 maja 2021 r., z dyskusją publiczną nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu w dniu 5 maja 2021 r., z terminem składania uwag do wyłożonego projektu (wraz z prognozą) do 21 maja 2021 r. Owe uwagi wnieśli:

1. [REDACTED], pismem w dniu 21 maja 2021 r.
2. [REDACTED], pismem w dniu 21 maja 2021 r.

Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

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. 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.

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta miasta.

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Stosownie do art. 2 pkt. 1 ww. ustawy przez "ład przestrzenny" należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Stosownie do art. 71 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji m. in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 3 pkt. 50 ww. ustawy oraz art. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez „zrównoważony rozwój” rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Stosownie do art. 72 ww. ustawy:

- 1) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:
 - ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
 - uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;

- zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
 - uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
 - zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
 - uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
 - uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Powyższe wymagania określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwagi wniesione przez: [REDAKTOWANE], pismem w dniu 21 maja 2021 r.

Tereny, których dotyczą uwagi: oznaczone na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolami: U/UKSp, UKSp/Up; w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie te dwa tereny te stanowią jeden teren, oznaczony symbolem U.KS/M.

Wnoszący uwagi kwestionują:

- 1) ustalenia § 3 ust. 1 pkt 4 i 6 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące wyznaczenia w tym projekcie odrębnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UKSp, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne, z dopuszczeniem usług komunikacji publicznej, oraz terenu oznaczonego na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem UKSp/Up, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi komunikacji publicznej i usługi publiczne, z dopuszczeniem usług niepublicznych, wnosząc jednocześnie o scalenie ww. terenów w jeden, przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi publiczne, usługi niepubliczne, usługi komunikacji publicznej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz parkingów wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych;
- 2) ustalenia § 7 ust. 1 i 2, pkt 28 lit. f), g), s) oraz pkt. 32 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące ustalenia w granicach obszaru projektu tego planu strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje ochrona zabytkowej substancji strefy, wpisanej do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa, stanowiącej część tkanki miejskiej, wnosząc jednocześnie o wpisanie do ustaleń projektu planu zasady indywidualnego ustalenia / uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do ww. Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa;
- 3) ustalenia § 14 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UKSp, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne, z dopuszczeniem usług komunikacji publicznej, w tym:
 - a) § 14 ust. 1, dotyczący przeznaczenia terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o uzupełnienie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie w tej części o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej oraz parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych,
 - b) § 14 ust. 2 pkt 1, dotyczący usytuowania linii rozgraniczających terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej terenu U/UKSp po jego wschodniej stronie oraz o scalenie tego terenu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem UKSp/Up,
 - c) § 14 ust. 2 pkt 2, 3, 4, 5, dotyczące zasad sytuowania zabudowy na terenie U/UKSp oraz niektórych współczynników związanych z tą zabudową, wnosząc jednocześnie o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy z 21 m do 30 m lub określenie wysokości dla głównej bryły budynku nie mniejszej niż 25 m, jako budynku średniowysokiego, o dopuszczenie kształtowania brył (zabudowy) jako dominant urbanistycznych na zamknięciach osi ulic: Asnyka i Grunwaldzkiej, jak również zamknięcia Placu Dworcowego stosowną pierzeją z dopuszczeniem dominanty,
 - d) § 14 ust. 2 pkt 5 lit. a), b), dotyczące zasad kształtowania pierzei zabudowy na terenie U/UKSp od strony ul. Grottera, z wnioskiem o zminimalizowanie wytycznych szczegółowych,

- e) § 14 ust. 6, dotyczący gabarytów zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie wyższych części brył (zabudowy), do 9-10 kondygnacji, jako dominanty w kwartale (zabudowy),
 - f) § 14 ust. 2 pkt 7, dotyczący wskaźnika intensywności zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zwiększenie wskaźnika zabudowy z przedziału 0.15-2.7 do wysokości 6.0, z uwagi na zaplanowanie parkingu wielopoziomowego,
 - g) § 14 ust. 2 pkt 8, dotyczący zasad kształtowania dachów zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie możliwości dachu budynku jako stropodachu, niekoniecznie o funkcji tarasu lub dachu zielonego, oraz o wykreślenie zapisów dotyczących kolorystyki dachów,
 - h) § 14 ust. 2 pkt 9, dotyczący zasad kształtowania elewacji zabudowy na terenie U/UKSp, oraz § 14 ust. 2 pkt 10 lit. a), b), dotyczący zasad rozmieszczenia reklam, szyldów lub znaków handlowych na zabudowie w obrębie terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o wykreślenie szczegółowych zapisów określających wygląd i kolorystykę elewacji, w zamian za wpisanie do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie zasady indywidualnego uzgodnienia projektu zabudowy z właściwym urzędem ochrony zabytków,
 - i) § 14 ust. 2 pkt 11 lit a), dotyczący wskaźnika miejsc parkingowych, wnosząc jednocześnie o zmianę zapisów dotyczących tego wskaźnika (ustalonego w § 4 ust. 1 pkt 14 projektu planu), jako nieczytelnych i potencjalnie kontrowersyjnych w interpretacji,
 - j) § 14 ust. 2 pkt 11 lit b), dotyczący zasady rozmieszczania miejsc parkingowych na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie parkingu dla komunikacji publicznej w kondygnacji parteru,
 - k) § 14 ust. 3, dotyczący zasad scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej terenu U/UKSp po jego wschodniej stronie oraz o scalenie tego terenu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem UKSp/Up,
 - l) § 14 ust. 4 pkt 1 lit. a), b), c) oraz pkt 2 lit. a), b), c), dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej terenu U/UKSp, z wnioskiem o dopuszczenie dojazdu do terenu od strony Placu Dworcowego znajdującego się po wschodniej stronie tego terenu, analogicznie do podobnego zapisu dotyczącego terenu oznaczonego na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem UKSp/Uk;
- 4) ustalenia § 16 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKSp/Up, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi komunikacji publicznej i usługi publiczne z dopuszczeniem usług niepublicznych, w tym:
- a) § 16 ust. 1, dotyczący przeznaczenia terenu UKSp/Up oraz zasad jego zabudowy i zagospodarowania, z wnioskiem o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej ten teren oraz teren oznaczony na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem U/UKSp, o likwidację podziałów wewnętrznych w obrębie terenu UKSp/Up, a także o scalenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/UKSp i UKSp/Up,
 - b) § 16 ust. 2, dotyczący zasad zabudowy i zagospodarowania terenu UKSp/Up, § 16 ust. 3, dotyczący zasad scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenu UKSp/Up, § 16 ust. 4, dotyczący zasad obsługi komunikacyjnej terenu UKSp/Up, wnosząc jednocześnie o ujednoczenie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie dla tego terenu analogicznie do ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu tego planu symbolem U/UKSp, ze szczególnym uwzględnieniem zasady indywidualnego uzgodnienia każdego projektu zabudowy z właściwym urzędem ochrony zabytków;
- 5) przebieg granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, wnosząc jednocześnie zmianę przebiegu tej granicy w rejonie Placu Dworcowego, obecnie ustalonego częściowo po granicach działek geodezyjnych, czyli w odniesieniu do granic własności nieruchomości, jako „niedopuszczalnego z punktu widzenia urbanistyki miasta”.

Sposób rozpatrzenia:

1. Uwagi uwzględnia się w części dotyczącej pkt 1, pkt 3 lit. a, lit. b, lit. d, lit. g, lit. h, lit. i, lit. j oraz lit. k, pkt 4 lit. a oraz lit. b z powyższego wyliczenia.
2. Uwag nie uwzględnia się w części dotyczącej pkt 2, pkt 3 lit. c, lit. e, lit. f oraz lit. l, a także pkt 5 z powyższego wyliczenia.

Uzasadnienie:

Teren oznaczony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie symbolem U.KS/M, znajduje się w całości w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej. Ustanowienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej należy do podstawowych elementów techniki planistycznej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako przepis prawa miejscowego, musi zawierać konkretne ustalenia dotyczące każdego aspektu treści planu (w tym konkretnym przypadku – ochrony konserwatorskiej), a nie dopuszczenie ewentualnych negocjacji potencjalnego inwestora z organem powołanym m.in. do uzgadniania lub opiniowania przepisów prawa miejscowego – pod rygorem stwierdzenia nieważności takiego planu. Dlatego do procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy etap uzgadniania i opiniowania przez właściwe organa; w tym konkretnym przypadku – przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Przemyślu. Rezultatem takiego uzgodnienia jest jednoznaczny przepis prawa miejscowego, obowiązujący jednakowo wszystkich, zapisany jako ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne negocjacje potencjalnego inwestora z właściwym urzędem ochrony zabytków mogą mieć miejsce na zasadzie konsultacji odnośnie zgodności np. koncepcji architektonicznej lub projektu budowlanego z przepisami już obowiązującego prawa miejscowego w zakresie ochrony konserwatorskiej. W związku z tym, nie mogą zostać zrealizowane oczekiwania wnoszących uwagi odnośnie wpisania do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie zasady indywidualnego uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do „każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

Zwiększenie wysokości zabudowy do 30 m oraz analogiczne zwiększenie niektórych wskaźników zabudowy, wraz z dopuszczeniem kształtowania brył zabudowy jako dominant urbanistycznych na zamknięciu ulic: Asnyka i Grunwaldzkiej, a także Placu Dworcowego, stoi w sprzeczności z podstawowymi wytycznymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczana w Studium dla obszaru objętego planem to 20 m. w ustaleniach projektu planu została ona zwiększona do 24 m, w związku z wysokością ustaloną w obowiązującym na tym obszarze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” oraz w związku z warunkami właściwego urzędu ochrony zabytków. Inne wskaźniki zabudowy, zawarte w ustaleniach projektu mpzp nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, również przekraczają wskaźniki przewidywane dla tego obszaru w obowiązującym Studium, co z kolei wynika z dopuszczeniem na tym obszarze zasad zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej. Jednak nie jest możliwe zwiększenie wskaźników zabudowy, w tym wysokości zabudowy, do poziomów postulowanych we wniesionych uwagach.

Rozszerzenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru planu, czyli terenu o symbolu U.KS/M, o dopuszczenie dojazdu z Placu Dworcowego nie jest możliwe ze względu na niedawno ukształtowany układ komunikacyjny w obrębie tego Placu. Przestrzeń Placu Dworcowego została przewidziana do ukształtowania ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, uchwalonego w 2019 r. Zrealizowany w obrębie Placu Dworcowego układ dróg pieszych i rowerowych, a także układ jezdni w ciągu ul. Grotgiera, na odcinku przylegającym do Placu Dworcowego, wyklucza dostępność kołową do obszaru planu od strony Placu Dworcowego, pozostawiając oczywiście nieograniczone możliwości dojścia pieszego. Jednocześnie ustalenia projektu planu dopuszczają dostępność kołową na poziomie „-1”, w powiązaniu z parkingiem podziemnym zrealizowanym pod Placem Dworcowym. W związku z powyższym, postulowane przez wnoszących uwagi rozszerzenie obsługi komunikacyjnej obszaru

planu o dojazd w poziomie terenu od strony wschodniej, z Placu Dworcowego, jest już niemożliwe do zrealizowania, a poza tym – nieuzasadnione, jeśli wziąć pod uwagę możliwość dojazdu z odcinków ul. Grunwaldzkiej oraz ul. Grottgera, przylegających do obszaru planu od zachodu i od południa.

Postulowana przez wnoszących uwagę korekta przebiegu granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie od strony Placu Dworcowego, jest niemożliwa. Wiąże się ona z koniecznością podjęcia decyzji przez Radę Miasta Rzeszowa o zmianie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, ponieważ granica obszaru objętego projektem planu jest jednocześnie granicą ww. planu, uchwalonego i obowiązującego. Biorąc pod uwagę zamierzenia inwestycyjne miasta, w tym budowę pierwszej „miejskiej” części Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego, prawdopodobieństwo podjęcia przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały o zmianie obowiązującego planu miejscowego, stanowiącego podstawę prawną dla tej prestiżowej inwestycji, w celu realizacji ambicji architektonicznych potencjalnego inwestora na sąsiednim terenie, jest praktycznie zerowe. W związku z tym, oczekiwania wnoszących uwagi dotyczące korekty granicy obszaru planu po wschodniej stronie tego obszaru są nieuzasadnione.

W związku z powyższym, wagi w przedmiotowej części nie mogą być uwzględnione.

2. Uwagi wniesione przez: [REDAKTOWANE]

[REDAKTOWANE], pismem w dniu 21 maja 2021 r.

Tereny, których dotyczą uwagi: oznaczone na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolami: U/UKSp, UKSp/Up; w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie te dwa tereny te stanowią jeden teren, oznaczony symbolem U.KS/M.

Wnoszący uwagi kwestionują:

- 1) ustalenia § 3 ust. 1 pkt 4 i 6 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące wyznaczenia w tym projekcie odrębnych terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania: terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UKSp, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne, z dopuszczeniem usług komunikacji publicznej, oraz terenu oznaczonego na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem UKSp/Up, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi komunikacji publicznej i usługi publiczne, z dopuszczeniem usług niepublicznych, wnosząc jednocześnie o scalenie ww. terenów w jeden, przeznaczony pod zabudowę usługową – usługi publiczne, usługi niepubliczne, usługi komunikacji publicznej, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej oraz parkingów wielopoziomowych nadziemnych i podziemnych;
- 2) ustalenia § 7 ust. 1 i 2, pkt 28 lit. f), g), s) oraz pkt. 32 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące ustalenia w granicach obszaru projektu tego planu strefy ochrony konserwatorskiej, w której obowiązuje ochrona zabytkowej substancji strefy, wpisanej do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa, stanowiącej część tkanki miejskiej, wnosząc jednocześnie o wpisanie do ustaleń projektu planu zasady indywidualnego ustalenia / uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do ww. Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa;
- 3) ustalenia § 14 projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UKSp, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi niepubliczne, z dopuszczeniem usług komunikacji publicznej, w tym:
 - a) § 14 ust. 1, dotyczący przeznaczenia terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o uzupełnienie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A

- „Dworzec” w Rzeszowie w tej części o dopuszczenie funkcji mieszkaniowej oraz parkingów wielopoziomowych podziemnych i nadziemnych,
- b) § 14 ust. 2 pkt 1, dotyczący usytuowania linii rozgraniczających terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej terenu U/UKSp po jego wschodniej stronie oraz o scalenie tego terenu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem UKSp/Up,
 - c) § 14 ust. 2 pkt 2, 3, 4, 5, dotyczące zasad sytuowania zabudowy na terenie U/UKSp oraz niektórych współczynników związanych z tą zabudową, wnosząc jednocześnie o zmianę dopuszczalnej wysokości zabudowy z 21 m do 30 m lub określenie wysokości dla głównej bryły budynku nie mniejszej niż 25 m, jako budynku średniowysokiego, o dopuszczenie kształtowania brył (zabudowy) jako dominant urbanistycznych na zamknięciach osi ulic: Asnyka i Grunwaldzkiej, jak również zamknięcia Placu Dworcowego stosowną pierzeją z dopuszczeniem dominanty,
 - d) § 14 ust. 2 pkt 5 lit. a), b), dotyczące zasad kształtowania pierzei zabudowy na terenie U/UKSp od strony ul. Grottgera, z wnioskiem o zminimalizowanie wytycznych szczegółowych,
 - e) § 14 ust. 6, dotyczący gabarytów zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie wyższych części brył (zabudowy), do 9-10 kondygnacji, jako dominanty w kwartale (zabudowy),
 - f) § 14 ust. 2 pkt 7, dotyczący wskaźnika intensywności zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zwiększenie wskaźnika zabudowy z przedziału 0.15-2.7 do wysokości 6.0, z uwagi na zaplanowanie parkingu wielopoziomowego,
 - g) § 14 ust. 2 pkt 8, dotyczący zasad kształtowania dachów zabudowy na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie możliwości dachu budynku jako stropodachu, niekoniecznie o funkcji tarasu lub dachu zielonego, oraz o wykreślenie zapisów dotyczących kolorystyki dachów,
 - h) § 14 ust. 2 pkt 9, dotyczący zasad kształtowania elewacji zabudowy na terenie U/UKSp, oraz § 14 ust. 2 pkt 10 lit. a), b), dotyczący zasad rozmieszczenia reklam, szyldów lub znaków handlowych na zabudowie w obrębie terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o wykreślenie szczegółowych zapisów określających wygląd i kolorystykę elewacji, w zamian za wpisanie do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie zasady indywidualnego uzgodnienia projektu zabudowy z właściwym urzędem ochrony zabytków,
 - i) § 14 ust. 2 pkt 11 lit a), dotyczący wskaźnika miejsc parkingowych, wnosząc jednocześnie o zmianę zapisów dotyczących tego wskaźnika (ustalonego w § 4 ust. 1 pkt 14 projektu planu), jako nieczytelnych i potencjalnie kontrowersyjnych w interpretacji,
 - j) § 14 ust. 2 pkt 11 lit b), dotyczący zasady rozmieszczania miejsc parkingowych na terenie U/UKSp, wnosząc jednocześnie o dopuszczenie parkingu dla komunikacji publicznej w kondygnacji parteru,
 - k) § 14 ust. 3, dotyczący zasad scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenu U/UKSp, wnosząc jednocześnie o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej terenu U/UKSp po jego wschodniej stronie oraz o scalenie tego terenu z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem UKSp/Up,
 - l) § 14 ust. 4 pkt 1 lit. a), b), c) oraz pkt 2 lit. a), b), c), dotyczące zasad obsługi komunikacyjnej terenu U/UKSp, z wnioskiem o dopuszczenie dojazdu do terenu od strony Placu Dworcowego znajdującego się po wschodniej stronie tego terenu, analogicznie do podobnego zapisu dotyczącego terenu oznaczonego na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem UKSp/Uk;
- 4) ustalenia § 16 projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKSp/Up, przeznaczanego pod zabudowę usługową – usługi komunikacji publicznej i usługi publiczne z dopuszczeniem usług niepublicznych, w tym:
- a) § 16 ust. 1, dotyczący przeznaczenia terenu UKSp/Up oraz zasad jego zabudowy i zagospodarowania, z wnioskiem o zmianę przebiegu linii rozgraniczającej ten teren oraz teren oznaczony na rysunku projektu miejscowego planu zagospodarowaniu przestrzennego

nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie symbolem U/UKSp, o likwidację podziałów wewnętrznych w obrębie terenu UKSp/Up, a także o scalenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/UKSp i UKSp/Up,

- b) § 16 ust. 2, dotyczący zasad zabudowy i zagospodarowania terenu UKSp/Up, § 16 ust. 3, dotyczący zasad scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenu UKSp/Up, § 16 ust. 4, dotyczący zasad obsługi komunikacyjnej terenu UKSp/Up, wnosząc jednocześnie o ujednoczenie ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie dla tego terenu analogicznie do ustaleń dla terenu oznaczonego na rysunku projektu tego planu symbolem U/UKSp, ze szczególnym uwzględnieniem zasady indywidualnego uzgodnienia każdego projektu zabudowy z właściwym urzędem ochrony zabytków;
- 5) przebieg granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – II-A „Dworzec” w Rzeszowie, wnosząc jednocześnie zmianę przebiegu tej granicy w rejonie Placu Dworcowego, obecnie ustalonego częściowo po granicach działek geodezyjnych, czyli w odniesieniu do granic własności nieruchomości, jako „niedopuszczalnego z punktu widzenia urbanistyki miasta”.

Sposób rozpatrzenia:

1. Uwagi uwzględnia się w części dotyczącej pkt 1, pkt 3 lit. a, lit. b, lit. d, lit. g, lit. h, lit. i, lit. j oraz lit. k, pkt 4 lit. a oraz lit. b z powyższego wyliczenia.
2. Uwag nie uwzględnia się w części dotyczącej pkt 2, pkt 3 lit. c, lit. e, lit. f oraz lit. l, a także pkt 5 z powyższego wyliczenia.

Uzasadnienie:

Teren oznaczony w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie symbolem U.KS/M, znajduje się w całości w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej. Ustanowienie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefy ochrony konserwatorskiej należy do podstawowych elementów techniki planistycznej. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, jako przepis prawa miejscowego, musi zawierać konkretne ustalenia dotyczące każdego aspektu treści planu (w tym konkretnym przypadku – ochrony konserwatorskiej), a nie dopuszczenie ewentualnych negocjacji potencjalnego inwestora z organem powołanym m.in. do uzgadniania lub opiniowania przepisów prawa miejscowego – pod rygorem stwierdzenia nieważności takiego planu. Dlatego do procedury sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy etap uzgadniania i opiniowania przez właściwe organa; w tym konkretnym przypadku – przez Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków w Przemyślu. Rezultatem takiego uzgodnienia jest jednoznaczny przepis prawa miejscowego, obowiązujący jednakowo wszystkich, zapisany jako ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ewentualne negocjacje potencjalnego inwestora z właściwym urzędem ochrony zabytków mogą mieć miejsce na zasadzie konsultacji odnośnie zgodności np. koncepcji architektonicznej lub projektu budowlanego z przepisami już obowiązującego prawa miejscowego w zakresie ochrony konserwatorskiej. W związku z tym, nie mogą zostać zrealizowane oczekiwania wnoszących uwagi odnośnie wpisania do ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie zasady indywidualnego uzgodnienia z właściwym urzędem ochrony zabytków w stosunku do „każdego z obiektów wpisanych do rejestru zabytków lub do Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Rzeszowa.

Zwiększenie wysokości zabudowy do 30 m oraz analogiczne zwiększenie niektórych wskaźników zabudowy, wraz z dopuszczeniem kształtowania brył zabudowy jako dominant urbanistycznych na zamknięciu ulic: Asnyka i Grunwaldzkiej, a także Placu Dworcowego, stoi w sprzeczności z podstawowymi wytycznymi z obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Maksymalna wysokość zabudowy dopuszczana w Studium dla obszaru objętego planem to 20 m. w ustaleniach projektu planu została ona zwiększona do 24 m, w związku z wysokością ustaloną w obowiązującym na tym obszarze miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” oraz w związku z warunkami właściwego urzędu ochrony zabytków. Inne wskaźniki zabudowy, zawarte

w ustaleniach projektu mpzp nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie, również przekraczają wskaźniki przewidywane dla tego obszaru w obowiązującym Studium, co z kolei wynika z dopuszczeniem na tym obszarze zasad zabudowy jak dla zabudowy śródmiejskiej. Jednak nie jest możliwe zwiększenie wskaźników zabudowy, w tym wysokości zabudowy, do poziomów postulowanych we wniesionych uwagach.

Rozszerzenie zasad obsługi komunikacyjnej obszaru planu, czyli terenu o symbolu U.KS/M, o dopuszczenie dojazdu z Placu Dworcowego nie jest możliwe ze względu na niedawno ukształtowany układ komunikacyjny w obrębie tego Placu. Przestrzeń Placu Dworcowego została przewidziana do ukształtowania ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, uchwalonego w 2019 r. Zrealizowany w obrębie Placu Dworcowego układ dróg pieszych i rowerowych, a także układ jezdni w ciągu ul. Grottgera, na odcinku przylegającym do Placu Dworcowego, wyklucza dostępność kołową do obszaru planu od strony Placu Dworcowego, pozostawiając oczywiście nieograniczone możliwości dojścia pieszego. Jednocześnie ustalenia projektu planu dopuszczają dostępność kołową na poziomie „-1”, w powiązaniu z parkingiem podziemnym zrealizowanym pod Placem Dworcowym. W związku z powyższym, postulowane przez wnoszących uwagi rozszerzenie obsługi komunikacyjnej obszaru planu o dojazd w poziomie terenu od strony wschodniej, z Placu Dworcowego, jest już niemożliwe do zrealizowania, a poza tym – nieuzasadnione, jeśli wziąć pod uwagę możliwość dojazdu z odcinków ul. Grunwaldzkiej oraz ul. Grottgera, przylegających do obszaru planu od zachodu i od południa.

Postulowana przez wnoszących uwagę korekta przebiegu granicy obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – III „Dworzec” w Rzeszowie od strony Placu Dworcowego, jest niemożliwa. Wiąże się ona z koniecznością podjęcia decyzji przez Radę Miasta Rzeszowa o zmianie obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/2013 – I-A „Dworzec” w Rzeszowie, ponieważ granica obszaru objętego projektem planu jest jednocześnie granicą ww. planu, uchwalonego i obowiązującego. Biorąc pod uwagę zamierzenia inwestycyjne miasta, w tym budowę pierwszej „miejskiej” części Rzeszowskiego Centrum Komunikacyjnego, prawdopodobieństwo podjęcia przez Radę Miasta Rzeszowa uchwały o zmianie obowiązującego planu miejscowego, stanowiącego podstawę prawną dla tej prestiżowej inwestycji, w celu realizacji ambicji architektonicznych potencjalnego inwestora na sąsiednim terenie, jest praktycznie zerowe. W związku z tym, oczekiwania wnoszących uwagi dotyczące korekty granicy obszaru planu po wschodniej stronie tego obszaru są nieuzasadnione.

W związku z powyższym, uwagi w przedmiotowej części nie mogą być uwzględnione.

*W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 253/5/213 – III „Dworzec” w Rzeszowie, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz.902).
Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.*