Załącznik Nr 3
do uchwały Nr … / … / 2024
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia ………….….. 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie

Rozstrzygnięcie dotyczy:
1) uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 6 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 0050/386/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r.,
2) uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 16 stycznia 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 0050/93/2024 z dnia 20 lutego 2024 r.

1. Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 6 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, przez właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];

   pismem z dnia 9 sierpnia 2023 r.

Składający uwagi kwestionują:
1) ustaloną dla terenu U maksymalną wysokość zabudowy, tj. 13 m wnioskując o :
   a) zachowanie wysokości określonej w obowiązującym miejscowym planie, tj. 12 m,
   b) powiązanie maksymalnej wysokości zabudowy z rzędną średniej wysokości terenu istniejącego na działce objętej opracowywanym planem, tj. 222,8 m n.p.m., co oznacza określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 234,8 m n.p.m;
2) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do istniejących budynków mieszkalnych, wnioskując o zachowanie przebiegu i odległości linii zabudowy od strony istniejących budynków mieszkalnych, po stronie wschodniej planu zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym;
3) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp] oraz zmianę jego przeznaczenia, wnioskując o zachowanie obrysu oraz przeznaczenia tego terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako teren biologicznie czynny ze zwartą zielenią wysoką i średniowysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich;
4) pozostawianie możliwości rozbudowy istniejących garaży wyłącznie w kierunku zachodnim;
5) zwiększenie zakresu dopuszczalnych funkcji terenu U, wnioskując o pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu;
6) dopuszczenie na budynkach dachów płaskich o kącie nachylenia do 12 stopni, wnioskując o zachowanie obecnego zapisu dotyczącego geometrii dachu z połaciami nachylonymi w przedziale 30 do 45 stopni.

Rozpatrzenie uwag:
- nie uwzględnia się uwag, o których mowa w pkt 1a, 3, 4, 5, 6,
- nie uwzględnia się w części uwag, o których mowa w pkt 1b, 2.

2. Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 16 stycznia 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, przez właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
   - [redacted];
   - [redacted];
   - [redacted];
   - [redacted];
   - [redacted];
   - [redacted];
   - [redacted];

   pismem w dniu 30 stycznia 2024 r.

Składający uwagi kwestionują:
1) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp], wnioskując o zachowanie jego obecnej wielkości;
2) przyjęty dla terenu U katalog funkcji usługowych, który nie zapewnia ochrony przyległych terenów mieszkaniowych przed uciążliwością, wnioskując o wykluczenie takich funkcji jak: duże lokale gastronomiczne, dom weselny, dyskoteka czy inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położnych budynków mieszkalnych, pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu, dających możliwość skutecznej komercjalizacji działki.

Rozpatrzenie uwag:
- nie uwzględnia się uwag.

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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

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 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.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy, plan miejscowy uchwala rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium obowiązującego w tej gminie.

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 właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do wyłożonego w dniach od 6 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie:
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   – [redacted];
   wniesione pismem w dniu 9 sierpnia 2023 r.

Uwagi dotyczą terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:
– U – przeznaczonego pod zabudowę usługową,
– U-KO – przeznaczonego pod zabudowę usługową lub obsługi komunikacji.

Składający uwagi kwestionują:
1) ustaloną dla terenu U maksymalną wysokość zabudowy, tj. 13 m wnioskując o :
   a) zachowanie wysokości określonej w obowiązującym miejscowym planie, tj. 12 m,
   b) powiązanie maksymalnej wysokości zabudowy z rzędną średniej wysokości terenu istniejącego na działce objętej opracowywanym planem, tj. 222,8 m n.p.m., co oznacza określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 234,8 m n.p.m;
2) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do istniejących budynków mieszkalnych, wnioskując o zachowanie przebiegu i odległości linii zabudowy od strony istniejących budynków mieszkalnych po stronie wschodniej planu, zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym;
3) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp] oraz zmianę jego przeznaczenia, wnioskując o zachowanie obrysu oraz przeznaczenia tego terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako teren biologicznie czynny ze zwartą zielenią wysoką i średniowysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich;

4) pozostawianie możliwości rozbudowy istniejących garaży wyłącznie w kierunku zachodnim;
5) zwiększenie zakresu dopuszczalnych funkcji terenu U, wnioskując o pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu;
6) dopuszczenie na budynkach dachów płaskich o kącie nachylenia do 12 stopni, wnioskując o zachowanie obecnego zapisu dotyczącego geometrii dachu z połaciami nachylonymi w przedziale 30 do 45 stopni.

Rozpatrzenie uwag:
– nie uwzględnia się uwag, o których mowa w pkt 1a, 3, 4, 5, 6,
– nie uwzględnia się w części uwag, o których mowa w pkt 1b, 2.

Uzasadnienie:

Ad.1 Uwagi zawartej w pkt 1 nie uwzględnia się w zakresie ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy określonej dla terenu U do 12 m. W planie dokonano nieznacznej modyfikacji maksymalnej wysokości nowo planowanej zabudowy usługowej. Zwiększono ją z 12 m do 13 m, ale wyłącznie dla budynków z dachami stromymi, zaś dla budynków przykrytymi dachami płaskimi pozostawiono dotychczasową obowiązującą wysokość. Wskazana zmiana wysokości zabudowy nie wpłynie na zakłócenie ładu przestrzennego. W sąsiedztwie oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości ok. 13 m czy ok. 15.5 m, której mieszkańcami są również niektórzy ze składających uwagę. Zmiana wysokości nie wiąże się ze zwiększeniem jednocześnie ilości kondygnacji nadziemnych. Projekt planu podtrzymuje w tym zakresie ustalenia planu obowiązującego, dopuszczając maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Przyszłe budynki nie mogą zająć również większej powierzchni na terenie U, ze względu na to, że utrzymano wskaźniki dotyczące w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy (40%) czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (15%).

Zwiększenie wysokości zabudowy nie wpłynie w istotny sposób na zakłócenie przewietrzania w tej części miasta. Teren położony jest w dolinie dawnego dopływu Mikośki, przy czym dolina ta zatraciła swój charakter i morfologię w wyniku procesów związanych z urbanizacją. Została wykorzystana dla poprowadzenia ciągu komunikacyjnego, a więc morfologia terenu doliny została zmieniona. Położenie ciągu ul. Bł. Karoliny w kierunku zachód-wschód stwarza możliwość napływu powietrza z zachodniego sektora. Jest to jedna z ulic miasta Rzeszowa generująca kierunki wiatru w mieście. Ciąg ten umożliwia wnikanie do miasta powietrza z obszarów zewnętrznych. Z tego powodu teren oznaczony w projekcie planu symbolem U mógł zostać wskazany pod zabudowę usługową
o określonej wysokości, czego wyrazem są ustalenia już obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej ze zmianą nr 103/11/2005 – część 2 przyjętą przez Radę Miasta Rzeszowa 28 grudnia 2010 r. uchwałą Nr III/48/2010. Jak wykazują badania, różnica wysokości budynków ma wpływ na osłabienie przewietrzania w osiedlu, czy też zespole zabudowy. Dotyczy to jednak znacznej różnicy w wysokości zabudowy, zdecydowanie większej niż 1,0 m, wywołując efekt kurtynowy.

Aby podtrzymać intencje planu, doprecyzowano ustalenia w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy w sposób pozwalający na jednoznaczne jej określenie w stosunku do stanu istniejącego, nie dając pola na ewentualne interpretacje odbiegające od idei planu. Powiązano maksymalną wysokość zabudowy ze średnią rzędną terenu. Według aktualnych danych geodezyjnych jest nią rzędna 223 m n.p.m., a nie wskazana w uwagach oraz widniejąca na mapie, na której został opracowany projekt planu, rzędna 222.8. m n.p.m. (Różnice w wysokości punktów wynikają z przeprowadzenia modernizacji szczegółowej osnowy wysokościowej. Modernizacja osnowy wysokościowej wynikała z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15.10.2012 w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych Dz.U. z 2012 r. poz. 1247 z późn. zm. Na podstawie ww. rozporządzenia układ wysokościowy PL-KRON86-NH zastąpiono układem PL-EVRF2007-NH na obszarze całego kraju. Średnia różnica na obszarze Polski wyniosła 0,1649 m.).

Ad.2 Uwagę, dotyczącą odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej granicy planu, nie uwzględniono w całości. Przywrócono jej przebieg zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na odcinku, na którym w projekcie planu linie zabudowy nieprzekraczalne dochodzą do wschodniej granicy obszaru planu. W pozostałym zakresie uwagi nie uwzględnia się. Zmiana linii zabudowy określona w projekcie planu poprawi warunki inwestowania na terenie utrudnionym bądź ograniczonym przez inwestycję komunikacyjną, jaką była realizacja skrzyżowania ul. bł. Karoliny i ul. Strzyżowskiej w formie ronda. Sposób wyznaczenia linii zabudowy w planie ułatwi sposób rozmieszczenia budynku na terenie U, co nie oznacza, że budynek będzie mógł zająć powierzchnię na działce większą niż dotychczas, gdyż w projekcie planu podtrzymano wskaźnik określający maksymalną powierzchnię zabudowy działki taki, jaki został ustalony w obowiązującym planie miejscowym. Dodatkowo, linie zabudowy nieprzekraczalne i linia zabudowy obowiązująca, zaproponowane w projekcie planu wzdłuż ulicy Strzyżowskiej, bliższe tej ulicy niż w planie obowiązującym, pozwalają na umiejscowienie budynków właśnie wzdłuż tej ulicy. Sąsiednia zabudowa mieszkaniowa od strony wschodniej nadal jest chroniona poprzez teren niezabudowany, wydzielony linią podziału wewnętrznego, oznaczony symbolem [zp], wskazany do zagospodarowania pod zieleń urządzoną. Zmiana zasięgu linii zabudowy w projekcie planu zgodna jest z intencją uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr XVII/335/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, wyrażoną w uzasadnieniu do tej uchwały. W uzasadnieniu czytamy, że przedmiotem opracowania planu będzie zmiana dotychczasowych zasad zabudowy i zagospodarowania, w tym zmiana dotycząca linii zabudowy wymieniona jest literalnie.

Ad. 3 Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przywrócenia powierzchni terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp] do powierzchni określonej w planie obowiązującym. Korekta powierzchni jest niewielka. Pozwala nadal na zagospodarowanie go zielenią zwartą, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich. Zmniejszenie tej powierzchni nie oznacza zmniejszenia udziału zieleni na terenie U. Wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, zarówno na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem U, jak i symbolem U-KS, pozostaje taki sam jak ustala plan obowiązujący, tj. 15%.

Ad.4 Uwagi o pozostawianiu możliwości rozbudowy istniejących garaży wyłącznie w kierunku zachodnim nie uwzględnia się. Zmiana linii zabudowy w kierunku zachodnim jest bardzo nieznaczna i wynosi ok. 80 cm, co pozwala na nadbudowę budynku garaży, podobnie jak dopuszczał to plan obowiązujący, i dostosowanie jego parametrów do funkcji innej niż garaż (np. wykonania niezbędnych dla funkcjonowania obiektu robót budowlanych polegających na ociepleniu ścian, wykonaniu elewacji, poszycia dachowego, zadaszenia nad wejściem, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami). Powierzchnie ew. rozbudowy ogranicza dodatkowo przyjęty wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 35 %.

Ad. 5 Uwagi zawartej w pkt 5, dotyczącej pozostawienia dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla terenu U oraz U-KS (tj. katalogu określonego w planie obowiązującym) nie uwzględnia się.

Ustalenia w projekcie planu wprowadzają nieco szerszy wachlarz usług dopuszczonych na terenie U czy U-KS niż plan obowiązujący. Projekt planu nieco odmiennie je formułuje, co jest wynikiem ewoluowania standardów zapisów planu (w szczególności w związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. z 2021 poz. 2404, czy wyrokami sądów administracyjnych). Aby ograniczyć ich negatywny odbiór przez sąsiedztwo mieszkaniowe wprowadzono szereg ograniczeń, w szczególności w zakresie zakazu lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska (które to obejmują zarówno przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco

oddziaływać na środowisko) za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały,
- usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów,
- myjni samochodowych,
- warsztatów naprawczych samochodów.

W projekcie planu nie wyeliminowano funkcji rzemiosła czy gastronomi, gdyż były one również dopuszczone w planie obowiązującym. W projekcie planu odniesiono się do zagadnienia uciążliwości funkcji w sposób adekwatny do używanego w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym przepisach z zakresu ochrony środowiska, tj. pojęcia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Miało to na celu zachowanie spójności ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu z prawem powszechnie obowiązującym, szczególnie w procedurach, dla których plan miejscowy stanowi podstawę oceny dopuszczalności zagospodarowania terenu w sposób zamierzony przez podmioty prawa przysługujących do danego terenu.

Ad. 6 Uwagi zawartej w pkt 6, dotyczącej dopuszczenia płaskiej geometrii dachu nie uwzględnia się.

Osiedle, na którym zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, powstało pod koniec XX wieku. Zabudowa, która to osiedle tworzy nie jest objęta strefą konserwatorską, nie wyróżnia się historyzującymi, kulturowymi cechami, a składa się z obiektów o nowoczesnym wyrazie architektonicznym. Ta teza przyświecała ustaleniom urbanistycznym.
Na odcinku ul. Bł Karoliny od ronda Rotmistrza Witolda Pileckiego do ronda św. Floriana występują co najmniej cztery budynki o kącie nachylenia dachów znacznie mniejszym niż dopuszcza to plan obowiązujący (od 30° do 45º), tj. przy ul. Strzyżowskiej 81a, 81 i 83 oraz przy ul. Bł. Karoliny 1, z czego co najmniej dwa można zakwalifikować jako dachy płaskie (o kącie nachylenia mniejszym niż 12°).
W lokalnej zabudowie element płaskiego dachu nie będzie elementem obcym i dominującym, ponieważ sam planowany budynek poprzez swoją formę i skalę nie będzie stanowił dominanty.

2. Uwagi właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do wyłożonego w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 16 stycznia 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie:
   - [redacted];
   - [redacted];
   - [redacted];
   - [redacted];
   - [redacted];
   - [redacted];
   - [redacted];

   wniesione pismem w dniu 30 stycznia 2024 r.

Uwagi dotyczą terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:
- U – przeznaczonego pod zabudowę usługową,
- U-KO – przeznaczonego pod zabudowę usługową lub obsługi komunikacji.

Składający uwagi kwestionują:
1) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp], wnioskując o zachowanie jego obecnej wielkości;
2) przyjęty dla terenu U katalog funkcji usługowych, który nie zapewnia ochrony przyległych terenów mieszkaniowych przed uciążliwością, wnioskując o wykluczenie takich funkcji jak: duże lokale gastronomiczne, dom weselny, dyskoteka czy inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położonych budynków mieszkalnych, pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu, dających możliwość skutecznej komercjalizacji działki.

Rozpatrzenie uwag:
- nie uwzględnia się uwag.

Uzasadnienie:

Ad. 1 Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przywrócenia powierzchni terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp] do powierzchni określonej w planie obowiązującym. Korekta powierzchni jest niewielka. Pozwala nadal na zagospodarowanie go zielenią o różnej intensywności. Zmniejszenie tej powierzchni nie oznacza zmniejszenia udziału zieleni na terenie U. Wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, zarówno na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem U, jak i symbolem U-KO, pozostaje taki sam jak ustala plan obowiązujący, tj. 15%. Przyjęty w projekcie planu katalog usług ma charakter usług nieuciążliwych dla środowiska, a planowana zieleń na wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie oznaczonym w części graficznej symbolem [zp] jest dodatkowym zabezpieczeniem dla ochrony środowiska terenów sąsiedzkich.

Ad. 2 Uwagi dotyczącej pozostawienia dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla terenu U oraz U-KO (tj. katalogu określonego w planie obowiązującym) oraz wykluczenia wymienionych w pkt 2 usług nie uwzględnia się.

Ustalenia w projekcie planu wprowadzają nieco szerszy wachlarz usług dopuszczonych na terenie U czy U-KO niż plan obowiązujący, również ze względu na przyjęty inny sposób formułowania tych ustaleń. Jest to spowodowane zgodnością z intencją uchwały Rady Miasta Rzeszowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, jak i wynikiem ewoluowania standardów zapisów planu (w szczególności w związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. z 2021 poz. 2404, czy wyrokami sądów administracyjnych). Aby ograniczyć negatywny odbiór usług przez sąsiedztwo mieszkaniowe wprowadzono szereg ograniczeń, w szczególności w zakresie zakazu lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska (które to obejmują zarówno przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały.
- usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów,
- myjni samochodowych,
- warsztatów naprawczych samochodów.

W projekcie planu odniesiono się do zagadnienia uciążliwości funkcji w sposób adekwatny do używanego w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym przepisach z zakresu ochrony środowiska, tj. pojęcia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Miało to na celu zachowanie spójności ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu z prawem powszechnie obowiązującym, szczególnie w procedurach, dla których plan miejscowy stanowi podstawę oceny dopuszczalności zagospodarowania terenu w sposób zamierzony przez podmioty praw przysługujących do danego terenu. Należy także wyraźnie podkreślić treść art. 144 Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610), zgodnie z którym właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymywać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych oraz art. 144 ustawy Prawo ochrony

środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2024 r., poz. 54), który reguluje zasady ochrony standardów jakości środowiska - eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować ich przekroczenia poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Interpretowanie przez składających uwagę uciążliwości usług ma charakter subiektywny i niejednoznaczny, nie wynikający z określonych przepisów odrębnych. Świadczy o tym sposób sformułowania przedmiotu uwagi, tj. wskazania rodzaju usług, których realizację według nich należałoby wyeliminować na terenie poprzez ustalenia planu, ze względu na ich uciążliwość dla otoczenia. Składający uwagę posługują się nieprecyzyjnym słownictwem, które uniemożliwia jednoznaczne ich zinterpretowanie, a co za tym idzie uwzględnienie w projekcie planu. Są to określenia: „duży lokal gastronomiczny" czy „inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położnych budynków mieszkalnych", które faktycznie nie zamykają katalogu proponowanych do wykluczenia usług, a wymagają sformułowania definicji usług nieuciążliwych opartej na niejasnych wymaganiach, nie zdefiniowanej w przepisach odrębnych, co świadczy o subiektywnej ocenie pojęcia „uciążliwości". Pojęcie uciążliwości funkcjonowania (subiektywne czynniki warunkujące odbiór uciążliwości: domniemane wrażenia zapachowe czy akustyczne, w tym indywidualne osobiste nastawienie) jest tu przez strony traktowane relatywnie. Rada gminy nie może we własnym zakresie definiować uciążliwości w sposobie dopuszczalnego zagospodarowania terenu, lecz musi uciążliwość tę postrzegać przez pryzmat pojęć używanych w aktach prawa powszechnie obowiązującego ustalających ich znaczenie normatywne. Wobec powyższego nieuzasadnione jest eliminowanie funkcji wskazanych przez składających uwagę.

W projekcie planu nie wyeliminowano funkcji gastronomii, ponieważ była ona dopuszczona w planie obowiązującym. Nie ograniczono również jej powierzchni, gdyż wielkość powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym gastronomicznego, dla tak niewielkiego obszaru, jaki objęto planem miejscowym, nie jest w sposób jednoznaczny powiązana ze wzrostem uciążliwości funkcjonowania dla otoczenia. Polskie prawodawstwo nie reguluje bowiem od jakiej wielkości lokal gastronomiczny staje się uciążliwy, przy takiej wielkości terenu objętego planem.

Nie wyeliminowano również funkcji takich jak dom weselny czy dyskoteka. Ich realizacja możliwa byłaby również w oparciu o ustalenia planu obowiązującego. W planie obowiązującym dopuszczono cyt.: „usługi powiązane z rekreacją, kulturą i sportem", przez co rozumie się m.in. miejsca realizacji spektakli, koncertów, przedstawień i imprez w zakresie twórczości i wykonawstwa artystycznego
i literackiego, w tym także lokalizację dyskotek czy domów weselnych.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest predysponowany pod lokalizację usług. Uzasadnia to jego specyficzne położenie bezpośrednio przy ruchliwym skrzyżowaniu układu komunikacyjnego: drogi głównej (ul. Bl. Karoliny) z ulicą lokalną (ul. Strzyżowską), a także lokalizacją na dużym wykształconym już osiedlu zabudowy mieszkaniowej z przeważającym udziałem zabudowy wielorodzinnej. Przedmiotowy teren objęty projektem planu jest częścią układu urbanistycznego osiedla, w którym został wyznaczony w planie obowiązującym pod usługi. Usługi są naturalnym uzupełnieniem funkcji związanej z obsługą mieszkańców, zgodnie z kierunkami Studium wyznaczonymi dla strefy B - kreowanie zwartego przestrzennie miasta z wielofunkcyjną zabudową, zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy.

Wobec powyższego uwagi w tej części nie uwzględnia się.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej 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.