

UZASADNIENIE

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 331/7/2022 przy ul. Wierzynka w Rzeszowie

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

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

art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, zostały uwzględnione przy sporządzaniu projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną, oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt planu został opracowany na podstawie uchwały nr LXVII/1460/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy u. Wierzynka w Rzeszowie.

Dnia 10 listopada 2022 r. Prezydent Miasta Rzeszowa, poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, a także na stronie internetowej Urzędu, ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] o pow. 1.2 ha, położonego na osiedlu Śródmieście, pomiędzy ulicami: Baldachówka, L. Zamenhofa, Szpitalną i S. Leszczyńskiego, wskazując termin oraz zasady składania wniosków. Termin składania wniosków wyznaczono do 2 grudnia 2022 r. W wyznaczonym terminie do projektu wpłynął jeden wniosek. Ponadto wpłynęły dwa wnioski po terminie. Wniosek, który wpłynął w terminie, został częściowo uwzględniony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Wszystkie wnioski od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...].

Projekt planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

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

Projekt planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], dnia 23 marca 2023 r. został przedstawiony na forum MKUA i pozytywnie zaopiniowany przez tę komisję, z kilkoma wnioskami dotyczącymi szczegółów tego projektu.

Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], w terminie od dnia 4 kwietnia 2023 r. Projekt planu miejscowego nie uzyskał uzgodnienia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Po dodatkowych konsultacjach w tym zakresie, wprowadzone zostały niezbędne korekty w tekście i części graficznej projektu planu miejscowego. Po ponownym skierowaniu do uzgodnienia

przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, projekt został uzgodniony „milczącą zgodą”. Pozostałe uzgodnienia i opinie wniesione do projektu planu były pozytywne.

Ogłoszenie i obwieszczenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do wglądu publicznego ukazało się w dniu 7 czerwca 2023 r., w gazecie codziennej “Super Nowości”, a także poprzez obwieszczenie zamieszczone na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Dodatkowo informacja o wyłożeniu projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] do publicznego wglądu została przekazana Przewodniczącej Rady Osiedla Śródmieście, w celu powiadomienia jak najliczniejszej rzeszy zainteresowanych. Projekt planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 15 czerwca 2023 r. do 6 lipca 2023 r. w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, oraz w formie elektronicznej w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] odbyła się w dniu 29 czerwca 2023 r. w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] oraz do prognozy oddziaływania na środowisko, w terminie podanym w ww. ogłoszeniu, tj. do dnia 20 lipca 2023 r., wpłynęła jedna uwaga, wniesiona pismem z dnia 12 lipca 2023 r. Uwaga ta zawierała wniosek, że cały obszar planu miejscowego znajduje się w zabudowie śródmiejskiej (zgodnie z § 3 pkt. 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie), w związku z lokalizacją planu w zwartej zabudowie ścisłego centrum miasta. Uwaga ta została rozpatrzona pozytywnie przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 0050/353/2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r. i ujęta w zapisach planu, w sposób nie powodujący konieczności ponownego wyłożenia projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] do wglądu publicznego. Dokonana zmiana nie miała wpływu na sytuację prawną sąsiednich nieruchomości. Nie zaburzyła ona również ładu przestrzennego.

Po wyłożeniu projektu do wglądu publicznego wprowadzone zostały korekty i uzupełnienia w tekście i w części graficznej projektu planu miejscowego, które eliminowały trudności interpretacyjne, ale nie wpływały znacząco na ustalenia planu. Korekty te dotyczyły:

- ujednoczenia nazwy linii zabudowy w tekście i w części graficznej planu miejscowego,
- uzupełnienia w części graficznej planu miejscowego oznaczeń obowiązującej linii zabudowy na granicy pomiędzy terenami 1MW-U i 3 MW-U, w sposób umożliwiający jej jednoznaczną interpretację,
- ujednoczenia powierzchni poszczególnych terenów do dwóch miejsc po przecinku (§ 3 ust. 1),
- dodania zapisów dotyczących usług handlu wielkopowierzchniowego dla poszczególnych terenów MW-U,
- doprecyzowania rodzaju urządzeń związanych z funkcjonowaniem budynku, których dotyczył zakaz w § 7 ust. 2 pkt 9,
- doprecyzowania lokalizacji usług na terenie 1MW-U (§ 15 ust. 3 pkt 4b).

W związku ze spełnieniem wszystkich elementów procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadne było przedstawienie projektu planu Radzie Miasta do uchwalenia. Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] uchwałą Nr LXXXIV/1845/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r. Prezydent Miasta Rzeszowa przedstawił Wojewodzie Podkarpackiemu ww. uchwałę, wraz z załącznikami oraz dokumentacją prac planistycznych w celu oceny ich zgodności z przepisami prawnymi. W dniu 5 października 2023 r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego zostało opublikowane Rozstrzygnięcie Nadzorcze Nr P-II.4131.2.216.2023 Wojewody Podkarpackiego z dnia 4 października 2023 r. stwierdzające nieważność uchwały Nr LXXXIV/1845/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 sierpnia 2023 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...]

w związku z zapisami dotyczącymi m.in. miejsc postojowych a także obowiązującej linii zabudowy w granicy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...].

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skorygowany w niezbędnym zakresie i wysłany do uzgodnień i zaopiniowania. Następnie rozpoczęto ponownie procedurę uchwalania planu miejscowego. W związku ze zmianą dokumentu studium w stosunku do poprzedniej uchwały, wprowadzone zmiany uwzględniają kierunki zagospodarowania ujęte w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r. Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] znajduje się w strefie A – śródmiejskiej, w obszarze wielofunkcyjnym A.MU.1 – historycznego centrum miasta oraz w granicach rejonu zabudowy śródmiejskiej z maksymalną wysokością zabudowy do 20 metrów. Studium [...], w przypadku sporządzania planu miejscowego, w granicach którego obowiązuje plan miejscowy, którego ustalenia różnią się od ustaleń Studium, dopuszcza na obszarze sporządzania planu ustalenie przeznaczenia lub zasad zagospodarowania, adekwatnych do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, jeżeli zmiana wiązałaby się z negatywnymi skutkami finansowymi dla gminy.

Głównym kierunkiem rozwoju w strefie A jest kreowanie atrakcyjnego śródmieścia miasta opartego na koncentracji i unikatowości funkcji usługowych (w tym metropolitalnych) oraz wysokim poziomie rozwiązań przestrzennych. W obszarach MU wskazano m.in. następujące kierunki zmian:

- uzupełniania zabudowy, z poszanowaniem historycznej skali i kompozycji urbanistycznej,
- zagwarantowania wysokich walorów architektonicznych i urbanistycznych nowej zabudowy,
- tworzenie nowych i poprawa jakości istniejących przestrzeni publicznych,
- uzupełnienie przestrzeni publicznych o atrakcyjne dla mieszkańców funkcje towarzyszące.

Przyjęte w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] rozwiązania uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także powiązania przestrzenne z sąsiadującymi terenami.

Układ drogowy w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] uwzględnia decyzję ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńka wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, umożliwiając jej bezkolizyjną realizację.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] ponownie przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu tej Komisji w dniu 13 grudnia 2023 r. Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie. Następnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania, w terminie od dnia 13 grudnia 2024 r.

Wszystkie uwagi i opinie od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę. Ponadto dokonano stosownych korekt w ślad za art. 14 ust. 2 ustawy oraz zgodnie z zaleceniami organów i Komisji, likwidowano omyłki pisarskie lub uszczegółowiano zapisy w niezbędnym zakresie. Zmiany te nie wykraczały poza normy wynikające ze Studium, jak i nie wymagały ponownego zajęcia stanowiska stosownych organów.

Po zaopiniowaniu i pozytywnym uzgodnieniu projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] przez właściwe organa i instytucje, Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 15 stycznia 2024 r. ogłosił o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko); poinformował w nim o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie tego planu, a także o terminie składania uwag do wyłożonego projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 23 stycznia do 12 lutego 2024 r. w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa, na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa oraz na platformie konsultacji dokumentów planistycznych Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] odbyła się w dniu 6 lutego 2024 r., w formie stacjonarnej, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Do projektu planu miejscowego

nr 331/7/2022 [...], w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 26 lutego 2024 r., wpłynęły dwie uwagi. Uwagi zostały negatywnie rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 0050/150/2024 z dnia 8 marca 2024 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie. Zarządzenie zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

W związku ze spełnieniem wszystkich elementów procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadne było przedstawienie projektu planu Radzie Miasta do uchwalenia.

W ramach uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z uzgodnieniami i opiniowaniem projektu przed nowelizacją ustawy, tj. dniem 24 września 2023 r., zastosowano przepisy z art.67, ust.3, pkt 4, ustawy z dnia 7 lipca o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) „przepisy niewymienione w pkt 1-3 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym – w przypadku, gdy nie wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy”.

art. 1 ust. 3

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

W trakcie procedowania projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w do art. 1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju miasta, m.in. poprzez zarezerwowanie terenu pod drogi publiczne, plac miejski, a także zastosowanie gradacji wysokości zabudowy, która ma wpływ na ład przestrzenny. W projekcie planu wyznaczono tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, plac miejski z zielenią urządzoną, oraz układ drogowy wynikający ze ZRID. Zagospodarowanie ustalone w planie jest wynikiem wniosków płynących z materiałów planistycznych, polityki przestrzennej określonej w Studium oraz potrzeb społecznych, ze szczególnym uwzględnieniem lokalizacji w otoczeniu zabytkowego układu urbanistycznego centrum miasta.

Realizacja ustaleń projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] zabezpieczy interes publiczny poprzez zarezerwowanie terenów o powierzchni ok. 0.41 ha, pod realizację zezwolenia na realizację inwestycji drogowej – układu ulic Szpitalnej i Wierzyńska wraz z miejscami postojowymi. Układ ten pozytywnie wpłynie na poprawę obsługi komunikacyjnej zarówno istniejącej jak i projektowanej zabudowy. Dodatkowo zarezerwowanie terenów o powierzchni ok. 0.04 ha, pod plac miejski daje możliwość uzupełnienia istniejącego systemu przestrzeni publicznych w centrum Rzeszowa.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt. 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu miejscowego nr 331/7/2022 [...], w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2

Projekt planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] obejmuje obszar o powierzchni ok. 1.2 ha, położony na osiedlu Śródmieście w Rzeszowie, pomiędzy ulicami: Baldachówka, L. Zamenhofska, Szpitalną i S. Leszczyńskiego. Istniejący stan zagospodarowania obejmuje zabudowania mieszkaniowo-usługowe, w większości kamienice, których część ujęta jest w gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa, jedna z nich wpisana jest do rejestru zabytków, oraz niezabudowany plac, który funkcjonuje jako parking. Parkowanie w tej części śródmieścia jest zorganizowane tylko częściowo, a zagospodarowanie niezabudowanej części obszaru nie przystaje do standardów, jakim powinno się charakteryzować śródmieście.

Podstawowym celem projektu planu jest określenie optymalnych wskaźników i przeznaczenia dla terenu nowej zabudowy w centralnej części opracowania, w związku ze zmianą zamierzenia inwestycyjnego w stosunku do obowiązującego planu miejscowego na tym terenie. Obowiązujący plan wraz z jego zmianą, określał w bardzo szczegółowy sposób gabaryty nowego obiektu, które zostały ustalone w oparciu o zwycięski projekt konkursowy. Trudności technologiczne w realizacji zamierzenia sprawiły, że projekt nie został zrealizowany. W związku z analizami przeprowadzonymi przez Biuro Architekta Miasta, stwierdzono, że zasadnym jest sporządzenie nowego planu miejscowego, który nie tylko ustali nowe zasady zagospodarowania na tym terenie ale również umożliwi wykreowanie atrakcyjnej przestrzeni publicznej w formie placu miejskiego. Granice obszaru objętego projektem planu miejscowego umożliwią realizację powyższego celu, a także ochronę zabytkowych kamienic i poprawę układu komunikacyjnego. Tereny wolne od zabudowy, położone w granicach opracowania planu miejscowego, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi, plac miejski oraz nowy układ drogowy. Dla terenów zainwestowanych utrzymane zostało ich wiodące przeznaczenie - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną lub usługi.

Istotnym elementem projektu planu miejscowego nr 331/7/2022 [...] są tereny w centralnej części planu, czyli KOR i IMW-U, stanowiące podstawę do stworzenia nowego kwartału zabudowy oraz placu miejskiego w jego północnej części. Ustalenia planu, nakazujące w obrębie terenu IMW-U lokalizację usług w poziomie parteru od strony terenu placu, umożliwiają stworzenie dobrze funkcjonującej, nowej przestrzeni publicznej w centrum miasta.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę określono nakazy, zakazy i dopuszczenia, a także ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Ustalono zostały parametry i wskaźniki zabudowy oraz zagospodarowania terenu takie jak linie zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, gabaryty i wysokości zabudowy, a także geometria dachu, które mają na celu utrzymanie spójności w zakresie wysokości, gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi i harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-urbanistyczny. Planowany sposób zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a znacznie zwiększy możliwości inwestycji. Został wyznaczony układ komunikacyjny, w oparciu o obowiązującą decyzję ZRID, w postaci dróg dojazdowych w ciągu ul. Wierzyńska i ul. Szpitalnej, łącząc ul. Króla Kazimierza i ul. Zamenhoffska z ul. S. Leszczyńskiego. Wyznaczono także minimalne ilości miejsc do parkowania stosownie do funkcji na danym terenie. W związku z lokalizacją w ścisłym centrum miasta, a co za tym idzie niejednokrotnie stuprocentowym zainwestowaniem działki budowlanej zabytkową zabudową, dla działek, na których znajdują się obiekty ujęte w rejestrze zabytków i gminnej ewidencji zabytków, ustalono minimalną ilość miejsc do parkowania w liczbie 0. Ustalenie minimalnej ilości miejsc do parkowania na poziomie 0 jest zgodne z polityką parkingową zawartą w studium, a także, w kontekście zapisów obowiązującego na tym terenie planu miejscowego nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...], z wyrokiem WSA II SA/Rz 523/17 z dnia 14 sierpnia 2017, w którym WSA wskazuje, że:

„[...] ilość miejsc do parkowania jest równa "0" w celu podkreślenia, że dla tych terenów, zainwestowanych zabudową historyczną oraz objętych strefą ochrony konserwatorskiej, brakuje możliwości określenia wskaźnika ilości miejsca parkingowych zgodnie ze szczegółową dyspozycją zawartą w przepisie § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia. Równocześnie dopuszczono możliwość lokalizacji

na powierzchni tych terenów określonej maksymalnej ilości miejsc do parkowania, jednakże przy spełnieniu warunku, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonym w planie, które określono głównie pod kątem ochrony istniejącej zabytkowej zabudowy. Ustalenia te więc służą przeprowadzeniu rewitalizacji tej części obszaru Rzeszowa, poprzez umożliwienie nowego rozmieszczenia funkcji mieszkaniowej oraz funkcji usługowej w dotychczasowej zabytkowej zabudowie, przy zastosowaniu zarówno zwyczajnych, jak i nadzwyczajnych rozwiązań architektoniczno - budowlanych oraz przy równoczesnym zachowaniu w stanie nienaruszonym cennych historycznie walorów tej zabudowy.”

Ponadto zasadnym jest wskazać, że problem związany z brakiem możliwości określenia wskaźnika ilości miejsca parkingowych zgodnie ze szczegółową dyspozycją zawartą w przepisie § 4 pkt 9 lit. c rozporządzenia dla części terenów objętych granicami MPZP Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie jest typowym dla obszarów miejskich zainwestowanych zabudową historyczną, objętych ochroną prawną. Tytułem przykładu można wskazać ustalenie w tym zakresie zawarte w § 13 ust. 12 pkt 2 uchwały Nr XII/131/11 Rady Miasta Krakowa z dnia 13 kwietnia 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru "Stare Miasto", opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Małopolskiego z 2011 r. Nr 255, poz. 2059”.

art. 1 ust. 2 pkt. 3

Ustalenia projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na sporządzonym opracowaniu ekofizjograficznym, a następnie zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] na poszczególne elementy środowiska, określone zostały następujące zasady:

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

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

art. 1 ust. 2 pkt. 4

Ustalenia projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. Obszar objęty projektem planu zlokalizowany jest w ścisłym centrum Rzeszowa i stanowi część zabytkowego układu urbanistycznego miasta.

Na całym obszarze objętym projektem mpzp nr 331/7/2022 [...] ustalono strefę ochrony konserwatorskiej. Określono ochronę obiektu położonego na działce nr 1041, obr. 207 Rzeszów - Śródmieście, Gmina Miasto Rzeszów, wpisanej wraz z otoczeniem tj. działka nr 1041, pod numerem A-1417 do rejestru zabytków nieruchomych województwa podkarpackiego. Określono ochronę obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa:

- kamienica przy ul. Baldachówka 3,
- kamienica przy ul. Baldachówka 5,
- kamienica przy ul. Baldachówka 7,
- kamienica przy ul. Baldachówka 9,
- kamienica przy ul. Baldachówka 11,
- kamienica przy ul. Króla Kazimierza 18,
- kamienica przy ul. Króla Kazimierza 20.

Ustalenia projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] dla obiektów zabytkowych, dotyczą nakazu zachowania: gabarytów budynków, kompozycji, artykulacji detalu architektonicznego elewacji oraz formy dachu.

Ochroną konserwatorską objęto stanowisko archeologiczne Rzeszów 17 (AZP 103-76/56), ujęte w gminnej ewidencji zabytków miasta Rzeszowa.

W projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] wprowadzono nakaz zachowania przebiegu ulic i pierzei jako elementów układu urbanistycznego, a także nakaz zachowania i wyeksponowania wszelkich reliktów fortyfikacji miejskich odkrytych na obszarze objętym planem.

Na dachach i elewacjach kamienic wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w gminnej ewidencji zabytków zakazano lokalizacji instalacji fotowoltaicznych lub kolektorów słonecznych, natomiast na obiektach niezabytkowych i nowopowstałych dopuszczono możliwość instalacji fotowoltaicznych, pod warunkiem ich wbudowania w połać dachową i kolorystyką zgodną z kolorem pokrycia dachowego obiektu. Zakazano również instalowania urządzeń technicznych, związanych z funkcjonowaniem budynków, na elewacjach od strony publicznych dróg dojazdowych i placu publicznego.

art. 1 ust. 2 pkt. 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] na zdrowie ludzi. Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z budowy obiektów kubaturowych i dostawą materiałów na plac budowy będzie miała charakter krótkotrwały.

W ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem podziemnych garaży i parkingów oraz 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 cieplną 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. Ustalono konieczność zapewnienia miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami m.in. poprzez dopuszczenie w obrębie nowo powstałych terenów odpowiedniego udziału miejsc parkingowych dla pojazdów wyposażonych w kartę parkingową.

art. 1 ust. 2 pkt. 6

W projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Nowy, wielofunkcyjny obiekt, o wysokiej intensywności zabudowy, wkomponowany w istniejącą tkankę miejską, pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu. Ustalenia projektu układu drogowego ze ZRID zostały w pełni wzięte pod uwagę w projekcie planu, aby nie utrudniać jego realizacji. Zaprojektowany układ komunikacyjny usprawni obsługę terenów mieszkaniowych i usługowych, natomiast ustalenie zasad dla terenu KOR, przeznaczonego w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] pod plac miejski, pozwoli na wykształcenie nowej jakości przestrzeni publicznej

w centrum miasta. Plan umożliwi stworzenie warunków do wykorzystania w pełni walorów ekonomicznych przestrzeni, przy zachowaniu ładu przestrzennego.

art. 1 ust. 2 pkt. 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się nieruchomości będące własnością Gminy Miasta Rzeszów, Skarbu Państwa, PGE Dystrybucji Spółki akcyjnej z siedzibą w Lublinie, Developres sp.z o.o. z siedzibą w Rzeszowie a także osób prywatnych.

art. 1 ust. 2 pkt. 8

Projekt mpzp nr 331/7/2022 [...] respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Zostało to potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic (Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej).

art. 1 ust. 2 pkt. 9

W projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględnione zostały potrzeby interesu publicznego, rozumianego jego uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub społeczności lokalnych związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

W projekcie planu uwzględniono ZRID, umożliwiając jego bezkolizyjną realizację. Dodatkowo wskazana została minimalna powierzchnia biologicznie czynna niezbędna do prawidłowego funkcjonowania przestrzeni, która umożliwi racjonalne gospodarowanie wodami opadowymi i będzie stanowiła element naturalny w zwartej tkance miejskiej zlokalizowanej w najbliższym sąsiedztwie.

art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13

W projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie poprzez ustalenie zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych granicą obszaru planu. Określono minimalne parametry sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, gazowej, ciepłowniczej oraz elektroenergetyczne. Dodatkowo zapewniono możliwość korzystania z paneli fotowoltaicznych i kolektorów słonecznych, z poszanowaniem istniejącej historycznej tkanki miejskiej oraz bez szkody dla ładu przestrzennego.

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

art. 1 ust. 4

Przyjęte w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią, a także walorów ekonomicznych przestrzeni. Wielofunkcyjność na obszarze projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] została osiągnięta poprzez zabezpieczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową lub usługową, przestrzeń publiczną oraz komunikację. Takie gospodarowanie przestrzenią odniesie pozytywne skutki w sferze społecznej, ekonomicznej oraz w zakresie podniesienia jakości efektywnego gospodarowania przestrzenią zabudowy śródmiejskiej. Wprowadzenie nowej zabudowy mieszkaniowej ma na celu zapobieganie wyludniania się centrum miasta, a także stworzenie nowej jakości przestrzeni dla rozwoju usług oraz integracji mieszkańców.

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

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 12 grudnia 2023 r. podjęła uchwałę Nr XC/1975/2023 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ww. uchwała podjęta została na podstawie analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta. Uchwała ta stwierdza aktualność Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, natomiast w analizie do ww. uchwały obowiązujący na wymienionym terenie mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie z późn. zm. Zaliczony został do nieaktualnych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w całości lub części, obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Brak aktualności planu wynika z uwarunkowań faktycznych. W związku z tym przystąpiono do sporządzania projektu mpzp nr 331/7/2022 [...]. Projekt mpzp nr 331/7/2022 [...] spełnia powyższe warunki, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...], stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Wynika z niej, że obciążeniem gminnego budżetu będą nakłady inwestycyjne na realizację inwestycji drogowej w granicach terenów przeznaczonych pod publiczne drogi dojazdowe (KDD). Analizując poziom dochodów zakłada się pojawienie się jednorazowego wpływu ze sprzedaży nieruchomości gminnych. Pozostałym źródłem zasilania budżetu będą narastające z biegiem czasu dochody z tytułu podatku od nieruchomości generowane przez rozwój nowej zabudowy, w szczególności na terenie wskazanym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną lub usługi (1MW-U).