

## UZASADNIENIE

do uchwały nr ...../...../2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia ... marca 2024 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie, zwany dalej planem, został opracowany na podstawie uchwały Nr LXVII/1460/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 września 2022 r., o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...], obejmującego obszar o pow. 1.2 ha, położony na osiedlu Śródmieście, pomiędzy ulicami: Baldachówka, L. Zamenhofska, Szpitalną i S. Leszczyńskiego.

Opracowanie planu podjęto m.in. na wniosek architekta miasta, ze względu na potrzebę zmiany zapisów dotyczących wielkości placu miejskiego planowanego w tamtym rejonie. Ponadto projekt konkursowy, na podstawie którego sporządzono obowiązujący mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...], nie został zrealizowany ze względu na swoją skomplikowaną konstrukcję.

W obowiązującym wówczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., wskazane na tym obszarze było lokalizowanie usług centrotwórczych (usługi publiczne lokalne i ponadlokalne, usługi komercyjne oraz zabudowa mieszkaniowa). Przyjęte w projekcie planu rozwiązania uwzględniały występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także powiązania przestrzenne z sąsiadującymi terenami.

W granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...], wyznaczono: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (MW-U), teren placu miejskiego (KOR), tereny dróg dojazdowych (KDD).

Układ drogowy w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględnił decyzję ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńska wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, umożliwiając jego bezkolizyjną realizację.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu w dniu 23 marca 2023 r. Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie, z kilkoma wnioskami dotyczącymi jego szczegółów. Po dokonaniu niezbędnych korekt, miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania, 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 uzgodnień do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, projekt został uzgodniony „milczącą zgodą”.

Po zaopiniowaniu i pozytywnym uzgodnieniu projektu planu przez właściwe organa i instytucje, Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 7 czerwca 2023 r. ogłosił o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko) i poinformował 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 15 czerwca do 6 lipca 2023 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 29 czerwca 2023 r., w formie stacjonarnej, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego 331/7/2022 [...] do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 20 lipca 2023 r., wpłynęła jedna uwaga, która zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/353/2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r. została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona w zapisach planu. 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. 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 i obowiązującej linii zabudowy w granicy planu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skorygowany w niezbędnym zakresie. Następnie rozpoczęto ponownie procedurę uchwalania mpzp. 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 rozwiązania uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, a także powiązania przestrzenne z sąsiadującymi terenami.

Układ drogowy w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględnia decyzję ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńka wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, umożliwiając jego 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 2023 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, zlikwidowano 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 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 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. Dyskusja publiczna nad

rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 6 lutego 2024 r., w formie stacjonarnej, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Do projektu planu, 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, dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego, które Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/150/2024 z dnia 8 marca 2024 r. nie zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego nr 331/7/2022 [...]. W terminie tym nie wniesiono żadnej uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko. Zarządzenie w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] zostało zamieszczone w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Listę uwag wniesionych do projektu planu w terminie podanym przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu do wglądu publicznego ww. projektu planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta, wraz ze szczegółowym uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia, zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono udział społeczeństwa i zachowanie jawności procedur, w zakresie wynikającym z przepisów 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.

Projekt planu, ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r.

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu.

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