



**Raport podsumowujący przebieg konsultacji społecznych
prowadzonych w terminie od 11.06.2025 r. do 14.07.2025 r.,**

dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda
i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

*(sporządzony na podstawie art. 8k ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu
przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.)*

1. Przedmiot konsultacji

Przedmiotem konsultacji przeprowadzonych w terminie od 11.06.2025 r. do 14.07.2025 r., był projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, sporządzony na podstawie uchwały Nr XCII/2034/2024 z dnia 23 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie obejmował powierzchnię około 17,2 ha.

25 lutego 2025 r. został uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 w części I, zajmujący powierzchnię około 3,1 ha.

Projekt mpzp nr 350/1/2024 w części II opracowany został ze względu na potrzebę:

- uporządkowania sytuacji planistycznej (jeden plan zamiast kilku planów z późn. zm.),
- ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnego z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w nowym Studium oraz aktualnymi potrzebami Inwestorów,
- rozwiązania problemów komunikacyjnych obszaru objętego planem i terenów z nim sąsiadujących,
- ochronę obudowy biologicznej potoku Młynówka,
- poprawę jakości przestrzeni w najbardziej eksponowanej – zachodniej części obszaru objętego planem, położonej przy al. Armii Krajowej.

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

W projekcie planu w części II przewidziano połączenia komunikacyjne, z których korzystać będą mogli wszyscy mieszkańcy miasta. Zostały wyznaczone: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR oraz teren drogi dojazdowej 1KDD. W południowej części obszaru objętego planem miejscowym, wzdłuż potoku Młynówka wyznaczono przebieg ogólnodostępnej drogi rowerowej.

W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren zieleni urządzonej 1ZP, który będzie pełnił ważną rolę w zaspakajaniu potrzeb lokalnej społeczności w zakresie wypoczynku i rekreacji, oraz teren zieleni naturalnej 1ZN stanowiący obudowę biologiczną potoku. Potok Młynówka w strukturze miasta pełni ważną rolę, stanowiąc element błękitno-zielonej infrastruktury.

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu.

Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu.

Głównym celem przeprowadzonych konsultacji było umożliwienie interesariuszom zapoznania się z rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu i procedurą jego sporządzenia. Była możliwość uzyskania odpowiedzi na zadawane pytania oraz uzyskania niezbędnych informacji w zakresie proponowanych ustaleń planu miejscowego. Zapewniono interesariuszom aktywne uczestnictwo w konsultacjach w dogodnym czasie.

Projekt planu opracowało Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa w imieniu Prezydenta Miasta Rzeszowa.

2. Podstawa prawna przeprowadzenia konsultacji

Konsultacje zostały przeprowadzone w terminie od 11.06.2025 r. do 14.07.2025 r., zgodnie z art. 8e, 8h, 8i, 8j, art. 17 pkt 11 i 13, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), oraz art. 39 ust. 1, art. 46 ust. 1 pkt 1 i art. 54 ust. 2 i 3 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, z późn. zm.).

3. Tryb przeprowadzenia konsultacji, przebieg konsultacji:

Prezydent Miasta Rzeszowa w ogłoszeniu z dnia 10 czerwca 2025 r. poinformował o sposobach, miejscu i terminach prowadzenia konsultacji społecznych.

Ogłoszenie Prezydenta Miasta Rzeszowa o rozpoczęciu konsultacji społecznych dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko ukazało się w dniu 10 czerwca 2025 r. :

- w miejscowej prasie „Super Nowości”;
- na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa w: Wydziale Organizacyjno-Administracyjnym Rynek 12, Wydziale Architektury, ul. Kopernika 15, Wydziale Klimatu i Środowiska, Rynek 7;
- na tablicy ogłoszeń w Biurze Rady Miasta Rzeszowa, ul. Bożnicza 2, Rzeszów;
- na tablicy ogłoszeń w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. ks. Józefa Jąłowego 23a, Rzeszów;
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa, pod adresem: <https://www.erzeszow.pl/> ;
- w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa, pod adresem: <https://bip.erzeszow.pl> ;
- na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod adresem <https://brmr.erzeszow.pl/>;
- na platformie konsultacji dokumentów planistycznych Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego pod adresem: https://sip.rof.org.pl/partycypacja/rof_info .

Przekazano ogłoszenie o rozpoczęciu konsultacji społecznych:

- pismem znak: BRMR-ZP.4210.1.2024.RM11, L.dz. 711.2025/350 z dnia 9 czerwca 2025 r. Przewodniczącemu Rady Osiedla Wilkowyja,
- pismem znak: BRMR-ZP.4210.1.2024.RM11, L.dz. 710.2025/350 z dnia 9 czerwca 2025 r. Przewodniczącemu Rady Osiedla Mieszka I,
- pismem znak: BRMR-ZP.4210.1.2024.RM11, L.dz. 709.2024/350 z dnia 9 czerwca 2025 r. Przewodniczącemu Rady Osiedla Słocina, w celu umieszczenia ogłoszenia w miejscu ogólnodostępnym w rejonie Osiedli, celem powiadomienia jak najliczniejszej rzeszy zainteresowanych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II wraz

z prognozą oddziaływania na środowisko został udostępniony w dniach od 11.06.2025 r. do 14.07.2025 r.:

- w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. ks. Józefa Jąłowego 23a, w sali konferencyjnej na II piętrze w budynku, w godzinach pracy Biura, tj. od 7.30 do 15.30,
- na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa w Biuletynie Informacji Publicznej pod adresem: <https://bip.erzeszow.pl>,
- na stronie internetowej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa pod adresem: bmr.erzeszow.pl ,
- na platformie konsultacji dokumentów planistycznych Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego pod adresem <https://sip.rof.org.pl/partycypacja/rzeszow> .

W czasie trwania konsultacji społecznych dotyczących ww. projektu planu miejscowego, można było zapoznać się z niezbędną dokumentacją w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Sposób, miejsce i terminy prowadzenia konsultacji społecznych ustalono w sposób zapewniający udział możliwie szerokiego grona interesariuszy, organizując konsultacje społeczne w następujących formach:

- **zbieranie uwag** do projektu planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko w terminie **od 11.06.2025 r. do 14.07.2025 r.**;
- **spotkanie otwarte**, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego, które odbyło się w dniu **03.07.2025 r.** o godz. 17.00, (stacjonarnie) w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. ks. Józefa Jąłowego 23a, 35-010 Rzeszów, w sali konferencyjnej na parterze budynku;
- **dyżury projektanta**, które zorganizowane zostały w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. ks. Józefa Jąłowego 23a, 35-010 Rzeszów w sali konferencyjnej na parterze budynku - dyżur stacjonarny i w formie telefonicznej pod numerem 17 748 49 23:
 - w dniu 25.06.2025 r. w godz. od 16.00 do 18.00,
 - w dniu 02.07.2025 r. w godz. od 16.00 do 18.00.

Zarówno spotkanie otwarte jak i dyżury projektanta zostały zorganizowane po godzinach pracy Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, w miejscu przystosowanym do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, tj. w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. ks. Józefa Jąłowego 23a, w sali konferencyjnej na parterze budynku.

Podczas dyżuru projektanta w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa w dniu 25.06.2025 r. nie zgłosiła się żadna osoba (ani stacjonarnie ani telefonicznie).

Podczas dyżuru projektanta w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa w dniu 02.07.2025 r. zgłosiła się jedna osoba zainteresowana.

Spotkanie otwarte w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa w dniu 03.07.2025 r. przeprowadzono z udziałem pani mgr inż. arch. Elżbiety Kruczek generalnego projektanta Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa. Umożliwiono interesariuszom wypowiedzenie się, zadawanie pytań i zgłaszanie uwag. W spotkaniu otwartym wzięły udział dwie zainteresowane osoby oraz pracownicy BRMR.

W dniach od 11.06.2025 r. do 14.07.2025 r. do Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa w godzinach pracy Biura tj. od 7.30 do 15.30 (stacjonarnie) nie zgłosiła się ani jedna osoba zainteresowana udostępnionym projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii

Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Zainteresowani mogli składać uwagi do wyżej wymienionego projektu planu miejscowego. Jednocześnie w związku z równocześnie prowadzonym postępowaniem w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, można było również składać uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko. Uwagi należało składać na obowiązującym formularzu ustalonym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U z 2023 r. poz. 2509), w nieprzekraczalnym terminie od 11.06.2025 r. do 14.07.2025 r. Formularz dostępny był w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. ks. Józefa Jąłowego 23a, 35-010 Rzeszów oraz zamieszczony był w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa na stronie internetowej pod adresem: <https://bip.erzeszow.pl/pl/116-biuro-rozwoju-miasta-rzeszowa/3686-wzor-formularza-pisma-dotyczacego-aktu-planowania-przestrzennego.html>.

Uwagi na formularzu należało składać do Prezydenta Miasta Rzeszowa, na adres: Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. ks. Józefa Jąłowego 23a, 35-010 Rzeszów w formie papierowej lub w formie elektronicznej za pośrednictwem:

- poczty elektronicznej na adres: sekretariat@brmr.erzeszow.pl,
- lub elektronicznej skrzynki podawczej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa na platformie ePUAP,
- lub poprzez platformę konsultacji dokumentów planistycznych Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego pod adresem <https://sip.rof.org.pl/partycypacja/rzeszow>.

W wyżej wyznaczonym terminie wpłynęły dwa pisma z uwagami do projektu planu miejscowego oraz jedno pismo z uwagami do prognozy oddziaływania na środowisko.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokoły, które stanowią załączniki do niniejszego Raportu.

Załączniki:

- 1) Wykaz zgłoszonych uwag wraz z propozycją ich rozpatrzenia i uzasadnieniem - tabela uwag;
- 2) Protokół z przebiegu zbierania uwag do projektu oraz do prognozy oddziaływania na środowisko;
- 3) Protokół z dyżuru projektanta w dniu 25.06.2025 r. w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa;
- 4) Protokół z dyżuru projektanta w dniu 02.07.2025 r. w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa;
- 5) Protokół ze spotkania otwartego w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa w dniu 3 lipca 2025 r. podczas konsultacji społecznych (prowadzonych w terminie od 11.06.2025 r. do 14.07.2025 r.) dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Niniejszy Raport podlega udostępnieniu w Biuletynie Informacji Publicznej Miasta Rzeszowa.

*Miasto
E.K.*

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA
Barbara Pujdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa

WYKAZ UWAG
ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 350/1/2024
POMIĘDZY: AL. ARMII KRAJOWEJ, UL. NIEMIERSKIEGO, UL. WITOLDA I POTOKIEM MŁYNÓWKA W RZESZOWIE W CZĘŚCI II
ORAZ PROGNOZY ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO SPORZĄDZONEJ NA POTRZEBY TEGO PLANU
W TRAKCIE KONSULTACJI SPOŁECZNYCH PROWADZONYCH W TERMINIE OD 11.06.2025 R. DO 14.07.2025 R.
WRAZ Z PROPOZYCJĄ ICH ROZPATRZENIA I UZASADNIENIEM

L p.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwag przez Prezydenta Miasta Rzeszowa		Uwagi
				uwagi uwzględnione	uwagi nieuwzględnione	
1	2	3	4	5	6	7
1.	14.07.2025		Obszar objęty projektem planu miejscowego		uwagi nieuwzględnione	Ad.1)
2.	14.07.2025		Prognoza oddziaływania na środowisko/działki nr ewid.: 201, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213 i 214, obr. 219		uwagi nieuwzględnione	Ad.2)
3.	17.07.2025		Działka nr ewid. 2524/1, obr. 219		uwagi nieuwzględnione	Ad.3)

PROPOZYCJA ROZPATRZENIA UWAG

Ad.1)

wniosła o:

1. Ustalenie w miejsce terenu oznaczonego symbolem 2U (w części w jakiej obejmuje on dz. ew. 228/4 i 230/6, obręb Wilkowyja Płd., Rzeszów), nowego terenu oznaczonego symbolem 2MW-U o ustaleniach graficznych i tekstowych zgodnych z załącznikiem do niniejszej uwagi zatytułowanym „Propozycja wyznaczenia dla części dz. ew. 228/4, 230/6 terenu 2MW-U o ustaleniach analogicznych jak dla terenu 1MW-U – część tekstowa i graficzna.”
2. Usunięcie wewnętrznych sprzeczności w projekcie planu opisanych w rozdziale VIII podrozdział 1 (str. 26-28) ekspertyzy załączonej do niniejszej uwagi.
3. Usunięcie:
 - a) wewnętrznych sprzeczności,
 - b) ustaleń pozbawionych treści normatywnej,
 - c) ustaleń o charakterze informacyjnym,
 - d) ustaleń o niedostatecznym stopniu precyzjistanowiących naruszenie §6 i §8 rozporządzenie z 2002 r.¹, opisanych w rozdziale VIII podrozdział 2 (str. 28-30) ekspertyzy załączonej do niniejszej uwagi.
4. Usunięcie ustaleń wykraczających poza katalog dopuszczalnych ustaleń planu miejscowego opisanych w rozdziale VIII podrozdział 3 (str. 30, 31) ekspertyzy załączonej do niniejszej uwagi.
5. Dodanie brakujących ustaleń (w tym w szczególności usunięcie naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 2, 5 u.p.z.p.) opisanych w rozdziale VIII podrozdział 4 (str. 31) ekspertyzy załączonej do niniejszej uwagi.
6. Usunięcie sprzeczności pomiędzy projektem planu a treścią rozpatrzenia wniosków opisanych w rozdziale VIII podrozdział 5 (str. 32,33) ekspertyzy załączonej do niniejszej uwagi.
7. Usunięcie słów „nie więcej niż trzech” w §16 ust.3 pkt 5 lit. d tiret pierwsze oraz w §16 ust.3 pkt 7 lit. d tiret pierwsze tekstu projektu planu.
8. Subsydiarnie, w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 1, wnosi się o zmianę ustaleń części tekstowej i graficznej dla terenu oznaczonego symbolem 2U (w części w jakiej obejmuje on dz. ew. 228/4 i 230/6, obręb Wilkowyja Płd., Rzeszów) zgodnie z załącznikiem do niniejszej uwagi zatytułowanym „Propozycja zmiany ustaleń dla terenu 2U – część tekstowa i graficzna”.

***Propozycja rozpatrzenia uwag:
uwagi nieuwzględnione***

Ad.1)

Ad.1.1)

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

- uporządkowanie sytuacji planistycznej (jeden plan zamiast kilku planów z późn. zm.),
- ustalenie przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnego z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w nowym Studium oraz aktualnymi potrzebami Inwestorów,
- rozwój usług publicznych związanych z ochroną zdrowia,
- rozwiązanie problemów komunikacyjnych obszaru objętego planem i terenów z nim sąsiadujących,
- ochronę obudowy biologicznej potoku Młynówka,
- poprawę jakości przestrzeni w najbardziej eksponowanej - zachodniej części obszaru objętego planem, położonej przy al. Armii Krajowej.

W celu wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni i możliwości jakie daje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, zdecydowano o umożliwieniu realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej na obszarze objętym projektem planu. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zgodnie z restrykcyjnymi ustaleniami planu, ma zapewnić najwyższe standardy zamieszkiwania poprzez: odpowiednią lokalizację (w oddaleniu od źródeł hałasu), wysoki udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, zabezpieczenie zieleni elementarnej i dostępu do publicznego terenu z zielenią o funkcji sportowo-rekreacyjnej, dostęp do usług (w tym usług podstawowych) oraz właściwą obsługę komunikacyjną.

Uwagi wniesione przez [REDAKTOWANE], dotyczące wyznaczenia na części działek nr ewid. 228/4 i 230/6 terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej nie mogą zostać uwzględnione gdyż rozwiązanie to nie gwarantuje uzyskania wysokiej jakości zamieszkiwania, o której była mowa powyżej. Działki nr ewid. 228/4 i 230/6 są narażone na znaczny hałas komunikacyjny (patrz Strategiczna mapa hałasu miasta Rzeszowa). Zwiększenie natężenia ruchu na ul. Witolda, związane z wprowadzeniem zabudowy mieszkaniowej obniżyłoby dodatkowo i tak już złą przepustowość tej ulicy (gigantyczne „korki” w godzinach szczytu komunikacyjnego). Niewielka powierzchnia terenu (około 0,76 ha) sprawia, że możliwość lokalizacji usług podstawowych na wydzielonych działkach, o powierzchni nie mniejszej niż 0,35 ha byłaby ustaleniem czysto teoretycznym z powodów ekonomicznych. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej pomiędzy olbrzymim naziemnym parkingiem Szpitala Pro Familia a ulicą Witolda i naziemnym parkingiem Instytutu Teologiczno-Pastoralnego, nie zapewnia tak niezbędnych w zabudowie mieszkaniowej – komfortowych warunków życia i byłaby sprzeczna, z ustalonym w Studium, głównym kierunkiem rozwoju strefy B-miejskiej, za który uznano: „*kreowanie zwartego przestrzennie miasta z wielofunkcyjną i intensywną zabudową, zapewniającą wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy.*”

W związku z powyżej przedstawionymi argumentami, zawarta w Ekspertyzie autorstwa Pani [REDACTED] sugestia, że doszło do przekroczenia władztwa planistycznego ze względu na to, że „rozwiązania planistyczne są dowolne i pozbawione uzasadnienia merytorycznego” jest nieuprawniona.

Postulat wskazania w planie miejscowym, w granicach działek nr ewid.: 228/4 i 230/6 dominanty wysokościowej należy uznać za całkowicie chybiony. Dominanta to obiekt czytelnie wyróżniający się w przestrzeni. Jego lokalizacja nie może być przypadkowa, powinna być uzasadniona kompozycyjnie. Usytuowanie dominanty wysokościowej w najwyższej położonej części terenu 1MW-U służy podkreśleniu ukształtowania terenu i stanowi tło dla obiektu uznanego za dobro kultury współczesnej – Wzdziału Zasilania NBP.

Zabudowa o wysokości 35 m na działkach nr ewid. 228/4 i 230/6 nie stanowiłaby dominanty na tle zabudowy Szpitala Pro-Familia (o takiej samej maksymalnej wysokości 35 m) oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych (trzy wieże). To te obiekty (dwa budynki dwunastokondygnacyjne i jeden siedemnastronokondygnacyjny) stanowią i będą stanowić dominantę wysokościową, bez względu na sposób zabudowy działek nr ewid. 228/4 i 230/6. Odnosząc się do rzekomo naruszonej zasady równości, należy zauważyć, że Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego i nie określa przeznaczenia terenów. Jest aktem kierownictwa wewnętrznego, określającym politykę przestrzenną gminy. Ustalenia Studium nie dają właścicielowi żadnych gwarancji dotyczących przeznaczenia terenu w planie miejscowym, albowiem obszary wskazane w Studium są obszarami brutto. Na działce położonej w Studium w obszarze usługowym, może w planie miejscowym zostać wyznaczona droga, teren zieleni lub teren infrastruktury technicznej. Tereny wyznaczone w planie miejscowym, położone w tym samym obszarze w Studium, mogą mieć różne przeznaczenia, zasady zabudowy i zagospodarowania, po uwzględnieniu ustalonych kierunków zmian, polityk sektorowych a także wymagań i potrzeb, o których mowa w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.1.2)

wniosła o usunięcie wewnętrznych sprzeczności w projekcie planu opisanych w rozdziale VIII podrozdział 1 (str. 26-28) ekspertyzy załączonej do niniejszej uwagi, która wg Pani [REDAKTOWANE], autorki Ekspertyzy polega na braku wydzielienia terenów oznaczonych symbolami IWP, KPP-ZP, MNW oraz KP.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r., w części tekstowej projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II, ustalono dla terenu 1MW-U przeznaczenia uzupełniające: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren pompowni wody, teren komunikacji pieszej lub zieleni urządzonej, a dla terenu 1ZP ustalono przeznaczenie uzupełniające – teren komunikacji pieszo-rowerowej. Rozporządzenie nie zawiera definicji przeznaczenia uzupełniającego ani też nie ogranicza możliwości określania w planie miejscowym zasad lokalizacji przeznaczeń uzupełniających. Linie podziału wewnętrznego służą doprecyzowaniu ustaleń planu w zakresie przeznaczeń uzupełniających.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.1.3)

wniosła o usunięcie:

- a) wewnętrznych sprzeczności,
- b) ustaleń pozbawionych treści normatywnej,
- c) ustaleń o charakterze informacyjnym,
- d) ustaleń o niedostatecznym stopniu precyzji

stanowiących naruszenie §6 i §8 rozporządzenie z 2002 r.¹, opisanych w rozdziale VIII podrozdział 2 (str. 28-30) ekspertyzy załączonej do niniejszej uwagi, które wg Pani [REDAKTOWANE], autorki Ekspertyzy polega na tym, że:

- braku wydzielienia terenów oznaczonych symbolami IWP, KPP-ZP, MNW oraz KP,
- sformułowanie „obowiązywać w zakresie określonym legendą” jest niezrozumiałe,
- sformułowanie „odprowadzeniu ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej” jest nieprawidłowe ponieważ w granicach planu brak jest terenów o przeznaczeniu produkcyjnym,
- niekonsekwentnie są używane określenia: „zasady” oraz „przepisy”,
- definicja powierzchni użytkowej w §4 odnosi się do normy ISO bez podania roku publikacji a normy ISO nie są publikowane w ogólnodostępnych zasobach internetu, co znacząco utrudnia zrekonstruowanie treści normy prawnej,
- definicja usług regionalnych jest nieprecyzyjna,
- §8 ust. 2 dotyczący obszaru zagrożenia powodzią Młynówki jest pozbawiony treści normatywnej.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Kwestia rzekomych „wewnętrznych sprzeczności” polegających na braku wydzielienia terenów oznaczonych symbolami IWP, KPP-ZP, MNW oraz KP została wyjaśniona powyżej – patrz Ad.1.2).

Wniesione uwagi świadczą o niedostatecznej wiedzy (np. braku znajomości definicji ścieków przemysłowych zawartej w ustawie Prawo ochrony środowiska). Opierają się na subiektywnych ocenach Pani [REDAKTOWANE] (patrz: powtarzające się określenia: „wg wiedzy autorów niniejszej ekspertyzy”, „w ocenie autorów”, „.....wydaje się naruszać”), zakwalifikowanych bezpodstawnie jako naruszenie przepisów prawa.

Treści informacyjne zawarte w projekcie planu miejscowego wynikają wprost z rozporządzenia (np. §4 pkt 11 lit.b rozporządzenia) a czasem są warunkiem niezbędnym do uzyskania uzgodnienia projektu planu. Objęcie ochroną stanowisk archeologicznych występujących na obszarze objętym planem nie generuje żadnych specjalnych nakazów, zakazów, ograniczeń i dopuszczeń.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.1.4)

wniosła o usunięcie ustaleń wykraczających poza katalog dopuszczalnych ustaleń planu miejscowego opisanych w rozdziale VIII podrozdział 3 (str. 30, 31) ekspertyzy załączonej do niniejszej uwagi, którymi wg Pani [REDAKTOWANE], autorki Ekspertyzy są:

- ustalenia dotyczące zieleni elementarnej, której definicja zawarta jest w §4 ust.1 pkt 19 uchwały,
- określenie struktury własnościowej (publicznie dostępny samorządowy park).

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

W planie, określono dla terenu 1MW-U udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40%. Dodatkowo określono szczególne warunki zagospodarowania terenu (zgodnie z §4 pkt 10 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) dotyczące powierzchni biologicznie czynnej, w ramach której należy zabezpieczyć zielen elementarną, spełniającą kryteria określone w definicji (w §4 ust.1 pkt 19 uchwały). Powyższe wynika wprost ze standardów urbanistycznych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, ustalonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (str. 253, tabela 42. Standardy urbanistyczne – tereny zieleni urządzonej).

Definicja „inwestycji celu publicznego” w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym odwołuje się do art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Określenie „publicznie dostępny samorządowy park”, którego użyto w części tekstowej projektu planu miejscowego zostało zaczerpnięte wprost z tego samego artykułu tej samej ustawy, co nie pozostawia wątpliwości, że linie rozgraniczające terenu terenu zieleni urządzonej 1ZP stanowią granice rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.1.5)

wniosła o dodanie brakujących ustaleń (w tym w szczególności usunięcie naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 2, 5 u.p.z.p.) opisanych w rozdziale VIII podrozdział 4 (str. 31) ekspertyzy załączonej do niniejszej uwagi, którymi wg Pani [REDAKTOWANE], autorki Ekspertyzy są:

- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- definicje: przeznaczenia uzupełniającego, terenu, linii rozgraniczających, zieleni niskiej,
- zwymiarowanie linii zabudowy.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia art. 15 ust. 2 pkt 2, 4, 5 u.p.z.p. jest całkowicie chybiony. Pani [REDAKTOWANE] prezentuje pogląd, że w przypadku braku występowania „danych elementów zagospodarowania” w planie należy umieszczać stwierdzenia, że zasad ochrony w tym zakresie się nie ustala. Byłyby to wówczas treści czysto informacyjne, których skądinąd występowanie w części tekstowej planu miejscowego Pani [REDAKTOWANE] uważa za niedopuszczalne (patrz. Ad.1.3).

Zgodnie z §4 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych, opierają się na określeniu nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu terenów, które zostały sprecyzowane w przepisach ogólnych i szczegółowych projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II (np. szczegółowe zasady lokalizacji dominant).

Definicja podstawowych pojęć znajduje się w u.p.z.p. Skoro ustawodawca pewnych pojęć nie zdefiniował (np. co to jest linia rozgraniczająca, teren, przeznaczenie uzupełniające) to należy przyjąć, że pojęcia te nie nastroczają problemów interpretacyjnych.

Nie jest prawdą stwierdzenie zawarte w ekspertyzie, że „powszechną praktykę stanowi, aby na rysunku planu linie zabudowy były zwymiarowane względem linii rozgraniczających dróg”. Żaden przepis nie wymaga wymiarowania linii zabudowy względem linii rozgraniczających dróg. Ustawa o drogach publicznych nie określa odległości obiektów budowlanych od linii rozgraniczających dróg, określa natomiast minimalne odległości obiektów budowlanych od krawędzi jezdni dróg publicznych, dopuszczając w szczególnie uzasadnionych przypadkach usytuowanie obiektu przy drodze w odległości mniejszej niż wymagana po uzyskaniu zgody Zarządcy drogi. Wymiarowanie części graficznej planu jest całkowicie zbędne w dobie posługiwania się danymi przestrzennymi.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.1.6)

wniosła o usunięcie sprzeczności pomiędzy projektem planu a treścią rozpatrzenia wniosków opisanych w rozdziale VIII podrozdział 5 (str. 32,33) ekspertyzy załączonej do niniejszej uwagi, które wg Pani [REDAKTOWANE], autorki Ekspertyzy polega na tym, że w projekcie planu miejscowego ustalono wyłącznie nadziemną intensywność zabudowy, co wyklucza realizację garaży podziemnych i jest sprzeczne z treścią rozpatrzenia wniosków.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

W planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy. W planie miejscowym można fakultatywnie, w zależności od potrzeb, ustalić maksymalną intensywność zabudowy. Jeżeli w planie miejscowym nie zostanie ustalona maksymalna intensywność zabudowy nie oznacza to zakazu realizacji kondygnacji podziemnych a jedynie brak ograniczeń w tym zakresie.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.1.7)

wniosła o usunięcie słów „nie więcej niż trzech” w §16 ust.3 pkt 5 lit. d tiret pierwsze oraz w §16 ust.3 pkt 7 lit. d tiret pierwsze tekstu projektu planu.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Wprowadzone w projekcie planu ograniczenia dotyczące dopuszczanej na terenie 1MW-U dominanty (patrz: w §16 ust.3, pkt 5 lit. d tiret pierwsze i lit. e tiret pierwsze oraz pkt 7 lit. d tiret pierwsze i lit. e tiret pierwsze) mają na celu osiągnięcie określonego efektu przestrzennego poprzez wyeliminowanie pewnych form zabudowy (zabudowy sekcijnej tzw. klatkowców, korytarzowców, galeriowców) i narzucenie obiektów punktowych.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.1.8)

wniosła aby w przypadku nieuwzględnienia uwagi w pkt 1, zmienić ustalenia części tekstowej i graficznej dla terenu oznaczonego symbolem 2U (w części w jakiej obejmuje on dz. ew. 228/4 i 230/6, obręb Wilkowyja Płd., Rzeszów) zgodnie z załącznikiem do niniejszej uwagi zatytułowanym „Propozycja zmiany ustaleń dla terenu 2U – część tekstowa i graficzna”, którego istotę stanowi przede wszystkim:

- a) umożliwienie realizacji w ramach terenu 2U usług podstawowych,
- b) umożliwienie realizacji w ramach terenu 2U przeznaczenia uzupełniającego terenu produkcji (w zakresie w jakim odpowiada określonej w studium uikzp Rzeszowa definicji „produkcja 1” – por. str. 233 tekstu studium) ograniczonego do modernizacji (zmiana gabarytów o nie więcej niż 10%) istniejącej zabudowy,
- c) umożliwienie realizacji garaży podziemnych – zarówno poprzez wskazanie, iż jednym ze sposobów realizacji miejsc parkingowych są garaże podziemne, jak i poprzez ustalenie wskaźnika intensywności zabudowy (w odróżnieniu od ustalonego już w projekcie planu wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy),
- d) podwyższenie udziału zabudowy do 50%.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Uwaga dotycząca ustalenia dla terenu 2U dominanty nie może zostać uwzględniona. Dominanta to obiekt czytelnie wyróżniający się w przestrzeni. Jego lokalizacja nie może być przypadkowa, powinna być uzasadniona kompozycyjnie. Usytuowanie dominanty wysokościowej w najwyższej położonej części terenu 1MW-U służy podkreśleniu ukształtowania terenu i stanowi tło dla obiektu uznanego za dobro kultury współczesnej – Wydziału Zasilania NBP. Zabudowa o wysokości 35 m na działkach nr ewid. 228/4 i 230/6 nie stanowiłaby dominanty na tle zabudowy Szpitala Pro-Familia (o takiej samej maksymalnej wysokości 35 m) oraz budynków mieszkalnych wielorodzinnych (trzy wieże). To te obiekty (dwa budynki dwunastokondygnacyjne i jeden siedemnastokondygnacyjny) stanowią i będą stanowić dominantę wysokościową, bez względu na sposób zabudowy działek nr ewid. 228/4 i 230/6.

Ad.1.8.a)

Różnica między usługami podstawowymi a ogólnomiejskimi jest w gruncie rzeczy dość umowna, zważywszy na fakt, że większość usług, w szczególności: usługi handlu detalicznego, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe, nauki i edukacji może mieć charakter zarówno usług podstawowych jak i ogólnomiejskich a katalog obiektów zamieszczony w Studium należy traktować jako orientacyjny.

Duże (choć nie wielkopowierzchniowe) obiekty handlu detalicznego takie jak sklepy Lidl/Netto/Dino należy z pewnością zaliczyć do usług ogólnomiejskich. Wydaje się ponadto, że rejon ul. Witolda jest już nasycony usługami handlu.
Działki nr ewid. 230/6, 228/4 mają ogromny potencjał inwestycyjny i przeznaczone pod zabudowę usługową zapewnią miejsca pracy i wpłyną korzystnie na jakość życia mieszkańców osiedla.
W sytuacji gdy Inwestor uzna, że dopuszczenie usług podstawowych dla terenu 2U jest dla niego kluczowe może skorzystać z instytucji zintegrowanego planu inwestycyjnego.

Ad.1.8.b)

Uwaga dotycząca ustalenia dla terenu 2U przeznaczenia uzupełniającego – teren produkcji nie została uwzględniona. W trakcie opracowania planu analizowane były wszystkie wnioski i sugestie dotyczące przeznaczenia terenu, w tym te złożone przez [REDAKTOWANE]. W piśmie do projektu planu, złożonym w dniu 29 maja 2024 r. [REDAKTOWANE] wnosi o „uwzględnienie na naszych działkach (230/6, 228/4 obręb 219) możliwości realizacji zabudowy(wielofunkcyjnej) umożliwiającej lokalizację funkcji usługowych (handlowych, gastronomicznych, biurowych, zdrowia-przychodnie/gabinety, nauki i edukacji-żłobki/przedszkola) oraz zamieszkania zbiorowego (hotel, akademik) i mieszkaniowych wielorodzinnych.” Z kolei w piśmie z dnia 13 września 2024 r. [REDAKTOWANE] prezentuje następujące stanowisko: „Działki nr 230/6 i 228/4 są aktualnie jedynymi działkami wykorzystywanymi w charakterze przemysłowym zarówno w obszarze objętym opracowywanym planem jak i bliskim sąsiedztwie. Aktualnie trwają prace projektowe w zakresie nowej zabudowy z funkcją zgodną z otoczeniem tj. zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna z częścią usługową, która wyeliminowałaby ostatni przemysłowy użytek z tego obszaru, co będzie korzystne zarówno dla Miasta Rzeszów jak i mieszkańców okolicznych budynków.

Powyższe stanowisko właściciela działek 230/6, 228/4 obręb 219 w zakresie zabudowy produkcyjnej zostało uwzględnione w projekcie planu. Jest oczywiste, że Interesariusz może zmienić zdanie, w szczególności w kwestii oczekiwanego przeznaczenia terenu w planie. Znowelizowana ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza instytucję zintegrowanego planu inwestycyjnego. Jest to plan, opracowany wg oczekiwań Inwestora. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym (art. 37ea ust.4 uopizp).

Ad.1.8.c)

Na terenie 2U istnieje możliwość realizacji garaży podziemnych. W planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy. W planie miejscowym można fakultatywnie, w zależności od potrzeb, ustalić maksymalną intensywność zabudowy. Jeżeli w planie miejscowym nie zostanie ustalona maksymalna intensywność zabudowy nie oznacza to zakazu realizacji kondygnacji podziemnych a jedynie brak ograniczeń w tym zakresie.

Ad.1.8.d)

Ustalony w projekcie planu udział powierzchni zabudowy musi być kompatybilny z innymi wskaźnikami: maksymalną wysokością zabudowy oraz gabarytami obiektów (ilość kondygnacji) a także intensywnością zabudowy. Założono, że spełniając ustalony w projekcie planu wymóg stopniowania wysokości zabudowy, część budynku będzie mieć sześć kondygnacji (około 2/3 lub 67% powierzchni zabudowy) a część trzy kondygnacje (około 1/3 lub 33% powierzchni zabudowy). Przy udziale powierzchni zabudowy na poziomie 40% da to możliwość wykorzystania maksymalnej intensywności terenu, określonej na poziomie 2,0.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.2)

[REDAKTOWANE] wniosła o:

1. Dodanie do istniejącej Prognozy brakującej analizy i oceny potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji Prognozy.
2. Uzupełnienie informacji o danych przyrodniczych z terenu objętego Prognozą o informację czy została przeprowadzona inwentaryzacja przyrodnicza lub jakie dane przyrodnicze dotyczące przedmiotowego terenu zostały przeanalizowane i jaką metodą została dokonana analiza, aby dokonać opisu szaty graficznej, fauny itd. oraz na jakiej podstawie została postawiona teza, że „ W granicach terenu objętego projektem planu nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów, porostów i zwierząt objętych ochroną prawną”.
3. Ponowną weryfikację, czy na przedmiotowym terenie nie występują taksony objęte ochroną gatunkową.
4. Uzupełnienie Prognozy oddziaływania na środowisko o wykaz chronionych gatunków roślin i zwierząt występujących na terenie objętym projektem MPZP.
5. Uzupełnienie Prognozy o wymaganą przez RDOŚ analizę, czy ustalenia projektu dokumentu planistycznego (MPZP) są zgodne z uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w zakresie wskazanych w nim obszarów przebiegu powiązań przyrodniczych, ciągów i korytarzy ekologicznych.
6. Uzupełnienie prognozy o szczegółowo wyznaczone tereny chronione akustycznie, dopuszczalne poziomy hałasu wynikające z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wskazanie pominiętych usług jako źródeł hałasu wynikających z realizacji MPZP, analizę potencjalnego wpływu na tereny chronione akustycznie znajdujące się w sąsiedztwie obszaru objętego projektem MPZP, analizę możliwości wystąpienia oddziaływania skumulowanego w zakresie emisji hałasu.
7. Uzupełnienie streszczenia niespecjalistycznego Prognozy o analizę oddziaływania ustaleń MPZP na środowisko.
8. Dodanie do Prognozy brakujących ustaleń Audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego przyjętego uchwałą nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r. dotyczących terenu objętego projektem MPZP.

**Propozycja rozpatrzenia uwag:
uwagi nieuwzględnione**

UZASADNIENIE PROPOZYCJI ROZPATRZENIA UWAG

Ad.2.1)

[REDAKTOWANE] wniosła o dodanie do istniejącej Prognozy brakującej analizy i oceny potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji Prognozy.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Przywołany w uzasadnieniu uwagi art. 51 ust. 2, pkt 2 lit. a 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, mówi, że prognoza oddziaływania na środowisko określa, analizuje i ocenia: „*istniejący stan środowiska oraz potencjalne zmiany tego stanu w przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu*”. Jest oczywiste, że przez projektowany dokument należy rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, a nie jak mylnie interpretuje to Składająca uwagę – prognozę oddziaływania na środowisko.

Prognoza oddziaływania na środowisko, stanowiąca element strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, opracowana dla projektu mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II nie stanowi dokumentu, którego ustalenia podlegają realizacji, nie można więc ocenić potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji Prognozy.

W przypadku braku realizacji projektowanego dokumentu, jakim jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II, rozumianego jako odstąpienie od uchwalenia planu, w mocy pozostaną obowiązujące obecnie na przeważającej części obszaru plany miejscowe, których wpływ na środowisko został przeanalizowany w opracowanych na ich potrzeby prognozach. Tereny nie objęte planami miejscowymi mogą zostać zabudowane w oparciu o decyzje administracyjne na ogólnych zasadach. Powyższe wynika wprost z przepisów prawa i nie wymaga dodatkowych analiz.

Poprawność sporządzonej Prognozy oddziaływania na środowisko została potwierdzona pozytywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie znak: WOOŚ.410.4.53.2025.AB.4 z dnia 29 maja 2025 r. oraz pozytywną opinią/uzgodnieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie znak: PSNZ.9022.10.14.2025 z dnia 16 maja 2025 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.2.2), Ad.2.3), Ad.2.4)

wniosła o:

- uzupełnienie informacji o danych przyrodniczych z terenu objętego Prognozą o informację czy została przeprowadzona inwentaryzacja przyrodnicza lub jakie dane przyrodnicze dotyczące przedmiotowego terenu zostały przeanalizowane i jaką metodą została dokonana analiza, aby dokonać opisu szaty graficznej, fauny itd. oraz na jakiej podstawie została postawiona teza, że „W granicach terenu objętego projektem planu nie stwierdzono występowania chronionych gatunków roślin, grzybów, porostów i zwierząt objętych ochroną prawną”,
- ponowną weryfikację, czy na przedmiotowym terenie nie występują taksony objęte ochroną gatunkową,
- uzupełnienie Prognozy oddziaływania na środowisko o wykaz chronionych gatunków roślin i zwierząt występujących na terenie objętym projektem MPZP.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Prognoza oddziaływania na środowisko określa, analizuje i ocenia istniejący stan środowiska. Zgodnie z art. 52 ust. 2 informacje zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko powinny być opracowane stosownie do stanu współczesnej wiedzy i metod oceny oraz dostosowane do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu. Prognoza nie stanowi inwentaryzacji środowiska, w tym szaty roślinnej, a jedynie korzysta dostępnych informacji i dokumentów.

Dołączona do uwagi Opinia przyrodnicza, wykonana w interesie i na zamówienie podmiotu gospodarczego [redacted] nie stanowi obowiązującego dokumentu i ze względu na ujawnienie jej na etapie konsultacji społecznych nie mogła zostać zweryfikowana w trakcie sporządzania Prognozy. Na chwilę opracowania Prognozy, zgodnie z dostępnymi opracowaniami i materiałami, na terenie objętym projektem mpzp nie zostały udokumentowane siedliska roślin i zwierząt chronionych. Także wizja w terenie nie wykazała występowania chronionych gatunków roślin, grzybów, porostów i zwierząt na obszarze objętym projektem mpzp. Należy zauważyć, że projekt planu nie obejmuje potoku Młynówka wraz otaczającymi go skarpami, w tym południowej strony cieku, na której w Opinii przyrodniczej zidentyfikowano norę bobra (patrz zamieszczona w Opinii przyrodniczej fot. 3). Odnosząc się do kwestii ptaków należy zauważyć, że analizowany w Opinii przyrodniczej teren, w aktualnym stanie zagospodarowania mimo, że stanowi dogodny miejsce żerowiskowe i lęgowe dla ptaków, nie został jednak udokumentowany jako siedliska podlegające ochronie. Na podstawie krótkiej obserwacji niemożliwe jest się uznania tego terenu za konieczne do zachowania w celu zapewnienia ochrony ptaków. Wymienione gatunki ptaków to gatunki w przewadze wędrowne lub częściowo wędrowne, które przemieszczają się na tereny sąsiednie w poszukiwaniu dogodnych warunków bytowania.

Jednocześnie należy zauważyć, że teren IZP po zrealizowaniu zagospodarowania zgodnego z projektem planu, zostanie utrzymany w formie zagospodarowania umożliwiającej żerowanie i lęg ptaków.

Poprawność sporządzonej Prognozy oddziaływania na środowisko została potwierdzona pozytywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie znak: WOOŚ.410.4.53.2025.AB.4 z dnia 29 maja 2025 r. oraz pozytywną opinią/uzgodnieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie znak: PSNZ.9022.10.14.2025 z dnia 16 maja 2025 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.2.5)

[redacted] wniosła o uzupełnienie Prognozy o wymaganą przez RDOŚ analizę, czy ustalenia projektu dokumentu planistycznego (MPZP) są zgodne z uwarunkowaniami zagospodarowania przestrzennego określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w zakresie wskazanych w nim obszarów przebiegu powiązań przyrodniczych, ciągów i korytarzy ekologicznych.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Prognoza oddziaływania na środowisko stwierdza, że dla omawianego obszaru, podstawowym dokumentem określającym cele i zadania w zakresie ochrony środowiska jest Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjęte przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. Określone w nim cele i zadania w zakresie ochrony środowiska są uwzględniane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dotyczą one przede wszystkim takich dziedzin jak: ochrona powietrza atmosferycznego, ochrona wód, ochrona przed hałasem, ochrona przyrody, gospodarka odpadami. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia mpzp nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II stwierdza, że nie zostają naruszone ustalenia Studium. Poprawność sporządzonej Prognozy oddziaływania na środowisko została potwierdzona pozytywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie znak: WOOŚ.410.4.53.2025.AB.4 z dnia 29 maja 2025 r. oraz pozytywną opinią/uzgodnieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie znak: PSNZ.9022.10.14.2025 z dnia 16 maja 2025 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.2.6)

[redacted] wniosła o uzupełnienie prognozy o szczegółowo wyznaczone tereny chronione akustycznie, dopuszczalne poziomy hałasu wynikające z Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, wskazanie pominiętych usług jako źródeł hałasu wynikających z realizacji MPZP, analizę potencjalnego wpływu na tereny chronione akustycznie znajdujące się w sąsiedztwie obszaru objętego projektem MPZP, analizę możliwości wystąpienia oddziaływania skumulowanego w zakresie emisji hałasu.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Punktem wyjścia do przeprowadzonych analiz była Strategiczna mapa hałasu miasta Rzeszowa. W tym rejonie miasta główne źródło hałasu stanowią tereny komunikacji drogowej. Zgodnie z ww. mapą na obszarze objętym projektem planu najwyższe poziomy hałasu notowane są wzdłuż: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego oraz ul. Witolda. W związku z tym zabudowę podlegającą ochronie akustycznej należy lokalizować w miarę możliwości w oddaleniu od tych dróg.

Terenami chronionymi akustycznie w projekcie planu są wskazane w Prognozie:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (dopuszczony na wydzielonej linii podziału wewnętrznego części terenu 1MW-U),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (w granicach terenu 1MW-U);
- teren rekreacyjno-wypoczynkowy (w granicach terenu 1ZP).

Dla tych terenów obowiązywać będą dopuszczalne poziomy hałasu zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz.U. 2014 r., poz. 112).

W obrębie terenu 1MW-U stanowiącego teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, nie można szczegółowo wskazać terenów chronionych akustycznie ze względu na alternatywnie określone przeznaczenie.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie skutkować wprowadzeniem na analizowanym obszarze funkcji generujących ponadnormatywny hałas. Prognoza wskazuje, że pojawią się jednak nowe obiekty generujące większy ruch pojazdów oraz ciągi komunikacyjne i parkingi, w związku z czym klimat akustyczny może ulec niewielkiemu pogorszeniu. Okresowa uciążliwość akustyczna nastąpi również na etapie realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu. Związane będzie to z pracą maszyn oraz dowozem materiałów.

Szczegółowa klasyfikacja akustyczna będzie dokonana na etapie opracowywania oceny oddziaływania na środowisko projektowanych przedsięwzięć. Poprawność sporządzonej Prognozy oddziaływania na środowisko została potwierdzona pozytywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie znak: WOOŚ.410.4.53.2025.AB.4 z dnia 29 maja 2025 r. oraz pozytywną opinią/uzgodnieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie znak: PSNZ.9022.10.14.2025 z dnia 16 maja 2025 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.2.7)

wniosła o uzupełnienie streszczenia niespecjalistycznego Prognozy o analizę oddziaływania ustaleń MPZP na środowisko.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Streszczenie w języku niespecjalistycznym zawiera wszystkie niezbędne elementy, w tym wskazuje rozwiązania mające na celu zapobieganie i ograniczenie negatywnych oddziaływań na środowisko. Dotyczą one ochrony: powietrza, wód podziemnych, jakości życia mieszkańców, przyrody i krajobrazu.

Poprawność sporządzonej Prognozy oddziaływania na środowisko została potwierdzona pozytywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie znak: WOOŚ.410.4.53.2025.AB.4 z dnia 29 maja 2025 r. oraz pozytywną opinią/uzgodnieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie znak: PSNZ.9022.10.14.2025 z dnia 16 maja 2025 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.2.8)

wniosła o dodanie do Prognozy brakujących ustaleń Audytu krajobrazowego województwa podkarpackiego przyjętego uchwałą nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r. dotyczących terenu objętego projektem MPZP.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

W postanowieniu Zarządu Województwa Podkarpackiego znak RR-VII.7634.2.79.2025.MK z dnia 16 maja 2025 r. stwierdzono, że projekt miejscowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II „uwzględnia rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa podkarpackiego przyjętego uchwałą nr XIII/218/25 Sejmiku Województwa Podkarpackiego z dnia 31 marca 2025 r.”

Poprawność sporządzonej Prognozy oddziaływania na środowisko została potwierdzona pozytywną opinią Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Rzeszowie znak: WOOŚ.410.4.53.2025.AB.4 z dnia 29 maja 2025 r. oraz pozytywną opinią/uzgodnieniem Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Rzeszowie znak: PSNZ.9022.10.14.2025 z dnia 16 maja 2025 r.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.3)

wniosła o:

1. Rozszerzenie przeznaczenia terenu IUH-UW o dodatkowe funkcje usługowe, w tym gastronomię.
2. Zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej z 15% do 10%.
3. Zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 45% do 70%.
4. Zachowanie statusu drogi wewnętrznej – sprzeciw wobec przekształcenia jej w drogę publiczną.

**Propozycja rozpatrzenia uwag:
uwagi nieuwzględnione**

UZASADNIENIE PROPOZYCJI ROZPATRZENIA UWAG

Ad.3.1.)

wniosła o rozszerzenie przeznaczenia terenu IUH-UW o dodatkowe funkcje usługowe, w tym gastronomię.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez handel wielkopowierzchniowy należy rozumieć handel realizowany w obiekcie handlowym o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², przy czym, jak wynika z definicji powierzchni sprzedaży, w obiekcie handlowym, stanowiącym całość techniczno-użytkową, poza powierzchnią sprzedaży można wyodrębnić powierzchnie: usług i gastronomii, magazynów, biur, komunikacji ekspozycji itp. Realizacja w obiektach handlu wielkopowierzchniowego funkcji towarzyszących w postaci np. punktów gastronomicznych, usług administracyjnych lub biurowych, usług drobnych (pralnia, punkt krawiecki) jest powszechnie stosowana i nie wymaga ustalania innego, dodatkowego przeznaczenia w planie miejscowym.

Procedura sporządzania planu miejscowego składa się z wielu etapów. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzania planu, wszystkie zainteresowane strony mogą składać wnioski do projektu aktu planowania przestrzennego. To bardzo ważny element procedury planistycznej, który pozwala organowi sporządzającemu na zapoznanie się z oczekiwaniami stron oraz zidentyfikowanie sprzecznych interesów i potencjalnych konfliktów.

nie złożyła żadnego wniosku do projektu planu miejscowego, złożyła natomiast po terminie wniosek/pismo do planu ogólnego gminy następującej treści: „Dla naszej nieruchomości gruntowej położonej w Rzeszowie przy Aleja Armii Krajowej 92, 35-307 Rzeszów, składającej się z działek nr ew. 2524/1, 186, obręb 219 Wilkowyja, dla których prowadzona jest księga wieczysta nr RZ1Z/00116598/0, wnioskujemy o wprowadzenie w projekcie planu ogólnego Miasta Rzeszowa, dla w/w działek strefy planistycznej handlu wielkopowierzchniowego.” Ww. pismo, brak wniosku do projektu planu miejscowego oraz dotychczasowe zagospodarowanie nieruchomości należącej do stanowiło podstawę do ustalenia przeznaczenia terenu, oznaczonego w projekcie planu symbolem UH-UW.

Uwzględnienie uwagi i rozszerzenie przeznaczenia o dodatkowe funkcje usługowe w tym gastronomię, skutkowałoby koniecznością ponownienia procedury i powtórzenia procesu opiniowania oraz uzgodnień a później konsultacji społecznych a w konsekwencji znaczne przedłużenie całego procesu planistycznego, co z kolei wiąże się z podjęciem zawieszonych postępowań w sprawie wydania decyzji o wz, sprzecznych z przewidywanymi ustaleniami planu. Wydawanie decyzji o warunkach zabudowy, które następnie tracą moc w wyniku uchwalenia planu miejscowego powoduje niepotrzebny chaos i stanowi zagrożenie dla finansów gminy, ponieważ inwestorzy zazwyczaj domagają się na drodze sądowej rekompensat za poniesione straty.

Przedłużanie procesu planistycznego może także spowodować, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie nie zostanie uchwalony przed zakończeniem prac nad planem ogólnym miasta Rzeszowa i nie będzie możliwości ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1UH-UW na poziomie niższym niż 30%.

Warto w tym miejscu zwrócić uwagę na nowe możliwości jakie otwiera przed inwestorami instytucja zintegrowanego planu inwestycyjnego, który jest szczególnym rodzajem planu miejscowego, sporządzanego przez inwestora ściśle wg jego potrzeb. Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje obszar inwestycji głównej i inwestycji towarzyszącej. Jest z nim związana umowa urbanistyczna. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.3.2.)

wniosła o zmniejszenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1UH-UW z 15% do 10%.

Wniesione uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, teren 1UH-UW położony jest w granicach obszaru B.U.2 dla którego ustalono w odniesieniu do zabudowy usługowej minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na poziomie 15%. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie może być sprzeczny ze Studium. Warto zwrócić uwagę, że w dotychczas obowiązującej zmianie Nr 1/53/4/02 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 17/3/99 zespołu usług nieuciążliwych w rejonie alei Armii Krajowej w Rzeszowie, dla terenu 1UC, obejmującego między innymi działkę nr ewid. 2524/1 obr. 219 ustalono, że minimum 30% terenu powinno pozostać biologicznie czynne. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie nakazuje udział powierzchni biologicznie czynnej o połowę mniejszy niż w dotychczas obowiązującym akcie prawa miejscowego. Warto zaznaczyć, że jeżeli miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II nie zostanie uchwalony przed zakończeniem prac nad planem ogólnym miasta Rzeszowa, nie będzie możliwości ustalenia udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 1UH-UW na poziomie niższym niż 30%. Przedłużanie procedury opracowania planu nie leży w interesie Metro Rzeszów sp. z o.o.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.3.3.)

wniosła o zwiększenie maksymalnego udziału powierzchni zabudowy z 45% do 70%.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

W oparciu o wniosek/pismo do planu ogólnego gminy, złożony przez [redacted] oraz istniejące zagospodarowanie ustalono w projekcie planu przeznaczenie terenu 1UH-UH oraz zasady jego zabudowy i zagospodarowania. Obecny udział powierzchni zabudowy dla działki nr ewid. 2524/1 obr. 219 wynosi około 26%, a nadziemna intensywność zabudowy około 0,3. Projekt planu umożliwia zwiększenie udziału powierzchni zabudowy do 45% a nadziemnej intensywności zabudowy do 1,5. Udział powierzchni zabudowy został w projekcie planu ustalony na poziomie wyższym niż istniejące wskaźniki dla innych terenów handlu wielkopowierzchniowego na terenie miasta, które orientacyjnie wynoszą: Castorama – około 30%, B1 – około 33%, Kaufland – około 32%, Leroy Merlin – około 34%.

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.3.4.)

wniosła sprzeciw wobec przekształcenia drogi wewnętrznej w drogę publiczną.

Wniesione uwagi nie zasługują na uwzględnienie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II został sporządzony zgodnie z przepisami art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, który w przypadku sytuowania nowej zabudowy, nakazuje uwzględniać: wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez m.in.:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Wyznaczenie w planie miejscowym drogi publicznej w miejscu funkcjonującej drogi wewnętrznej spełnia wszystkie te wymagania.

Istniejący trakt komunikacyjny, ze względu na usytuowanie oraz cechy geometryczne jest optymalny dla obsługi zarówno terenu handlu wielkopowierzchniowego lub handlu hurtowego 1UH-UH jak i terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług 1MW-U oraz terenu zieleni urządzonej IZP, a po uzupełnieniu o drogę dla pieszych i rowerów będzie ułatwiał przemieszczanie się w kierunku przystanków transportu zbiorowego.

Na etapie sporządzania planu rozważane było poprowadzenie drogi publicznej równoległe do istniejącej drogi wewnętrznej ale takiego rozwiązania nie można uznać za efektywne i ekonomicznie uzasadnione. Dublujące się drogi to większe koszty budowy i utrzymania ale także mniejsza powierzchnia biologicznie czynna, co nie jest bez znaczenia w kontekście celu jakim jest budowanie miasta odpornego na zmiany klimatu.

Obawy zgłaszane przez [redacted] dotyczące negatywnego wpływu zmian w zakresie obsługi komunikacyjnej na prowadzenie działalności gospodarczej, w tym uniemożliwienie korzystania z infrastruktury technicznej (zbiornik p.poż., agregat) są nieuzasadnione, zważywszy na to, że:

- prawie połowa przedmiotowej drogi wewnętrznej znajduje się poza istniejącym ogrodzeniem terenu hali Makro Cash and Carry,
- działka nr ewid.2524/1 posiada znaczną powierzchnię (około 5,0929 ha), dlatego też uszczuplenie jej o teren planowanej drogi publicznej nie ograniczy swobody w zagospodarowaniu i obsłudze komunikacyjnej terenu,
- realizacja ustaleń planu spowoduje w istocie nieznaczne zmiany – obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie w dalszym ciągu poprzez dwa zjazdy z drogi publicznej: bez zmian pozostanie zjazd z ul. Niemierskiego po północno-wschodniej stronie hali Makro Cash and Carry; zmieni się natomiast lokalizacja zjazdu po północno-zachodniej stronie hali Makro Cash and Carry.

Ponadto należy zauważyć, że zgodnie z przepisami art. 36 ust. 1, 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „1. Jeżeli w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe lub istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.”, „2. Realizacja roszczeń, o których mowa w ust. 1, może nastąpić również w drodze zaoferowania przez gminę właścicielowi albo użytkownikowi wieczystemu nieruchomości zamiennej. Z dniem zawarcia umowy zamiany roszczenia wygasają.” oraz „3. Jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą, wartość nieruchomości uległa obniżeniu a właściciel albo użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw, o których mowa w ust. 1 i 2, może żądać od gminy odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości.”

Biorąc pod uwagę powyższe, wniesionych uwag nie uwzględnia się.

Ad.3)

Załączniki: uwagi wymienione w wykazie

Prezydent Miasta Rzeszowa

Konrad Fijolek

W wykazie uwag zgłoszonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, 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.

PROTOKÓŁ Z PRZEBIEGU ZBIERANIA UWAG

**dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda
i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt.1 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w terminie od 11.06.2025 r. do 14.07.2025 r., **zainteresowani mogli składać uwagi** do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II oraz do prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwagi należało składać na obowiązującym formularzu ustalonym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U z 2023 r. poz. 2509)

Uwagi do Prezydenta Miasta Rzeszowa należało składać na ww. formularzu, na adres: Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. ks. Józefa Jałowego 23a, 35-010 Rzeszów w formie papierowej lub w formie elektronicznej za pośrednictwem:

- poczty elektronicznej na adres: sekretariat@bmr.erzeszow.pl,
- lub elektronicznej skrzynki podawczej Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa na platformie ePUAP,
- lub poprzez platformę konsultacji dokumentów planistycznych Rzeszowskiego Obszaru Funkcjonalnego pod adresem <https://sip.rof.org.pl/partycypacja/rzeszow>.

Do wyżej wymienionego projektu planu miejscowego wpłynęły 2 pisma z uwagami oraz wpłynęło jedno pismo z uwagami do prognozy oddziaływania na środowisko.

Wykaz zgłoszonych uwag stanowi załącznik nr 1 do Raportu podsumowującego przebieg konsultacji społecznych prowadzonych w terminie od 11.06.2025 r. do 14.07.2025 r., dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Rzeszów, dnia 15 września 2025 r.

Kemata Mica

(podpis osoby składającej protokół)

G. K.

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Barbara Pujdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa

Rzeszów, dnia 25 czerwca 2025 r.

PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA

**dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda
i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko**

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. ks. Józefa Jąłowego 23a, 35-010 Rzeszów w dniu 25.06.2025 r. w godz. od 16.00 do 18.00 odbył się dyżur projektanta (stacjonarnie i w formie telefonicznej pod numerem 17 748 49 23) dotyczący rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Dyżur projektanta pełniła mgr inż. arch. Elżbieta Kruczek – generalny projektant w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Na dyżur projektanta nie przybył nikt zainteresowany.

**Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa**

mgr inż. arch. Elżbieta Kruczek

.....

(podpis i pieczęć projektanta sporządzającego protokół)


Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Barbara Pajdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa

Rzeszów, dnia 2 lipca 2025 r.

PROTOKÓŁ Z DYŻURU PROJEKTANTA

dotyczący projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda
i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 8i ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. ks. Józefa Jąłowego 23a, 35-010 Rzeszów w dniu 02.07.2025 r. w godz. od 16.00 do 18.00 odbył się dyżur projektanta (stacjonarnie i w formie telefonicznej pod numerem 17 748 49 23) dotyczący rozwiązań przyjętych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Dyżur projektanta pełniła mgr inż. arch. Elżbieta Kruczek – generalny projektant w Biurze Rozwoju Miasta Rzeszowa.

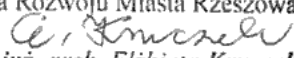
Na dyżur projektanta przybyła jedna osoba zainteresowana.

Dane personalne interesanta: [REDAKTOWANE]

Oznaczenie nieruchomości: 230/6, 228/4 obr. 219

Temat rozmowy: ustalenia dla terenu 2U obejmującego działki nr ewid. 230/6 i 228/4. [REDAKTOWANE]
oczekuje zmiany projektu planu i przeznaczenia terenu pod zabudowę wielorodzinną o wysokości 35 m.

Podsumowanie: Pani Elżbieta Kruczek – generalny projektant przedstawiła uwarunkowania uwzględnione w projekcie planu. Wyjaśniła, na jakim etapie znajduje się projekt planu i jakie prawa przysługują stronom biorącym udział w procedurze. Przypomniała do kiedy trwają konsultacje społeczne.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa

mgr inż. arch. Elżbieta Kruczek

(podpis i pieczęć projektanta sporządzającego protokół)

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Barbara Pujdak
Dyrektor Biura Rozwoju
Miasta Rzeszowa

Rzeszów, dnia 3 lipca 2025 r.

PROTOKÓŁ
ze spotkania otwartego z dnia 3 lipca 2025 r. podczas konsultacji społecznych
dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem
Młynówka w Rzeszowie w części II
wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie w części II wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, odbyło się w dniu 3 lipca 2025 r. stacjonarnie, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, ul. ks. Józefa Jałowego 23a, 35-010 Rzeszów, w sali konferencyjnej znajdującej się na parterze budynku. Spotkanie rozpoczęło się o godz. 17.10.

Protokół ze spotkania otwartego został sporządzony w dniu 3 lipca 2025 r., przez Renatę Micał głównego specjalistę Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Głos na spotkaniu zabrali:

1. Pani mgr inż. arch. Elżbieta Kruczek, generalny projektant Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa, poinformowała o procedurze sporządzania projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i przebiegu prac planistycznych. Następnie omówiła lokalizację terenu objętego opracowaniem i przedstawiła uwarunkowania mające wpływ na przyjęte w projekcie planu rozwiązania. Przedstawiła analizy urbanistyczne. Wyjaśniła jaki był cel podjęcia przedmiotowego opracowania. W dalszej części zaprezentowała projekt planu miejscowego i omówiła ustalenia dla poszczególnych terenów.

Obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemierskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie obejmował powierzchnię około 17,2 ha.

W lutym br. został uchwalony przez Radę Miasta Rzeszowa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 w części I, zajmujący powierzchnię około 3,1 ha.

Projekt mpzp nr 350/1/2024 w części II opracowany został ze względu na potrzebę:

- uporządkowania sytuacji planistycznej (jeden plan zamiast kilku planów z późn. zm.),
- ustalenia przeznaczenia oraz zasad zagospodarowania i zabudowy terenów, zgodnego z polityką przestrzenną miasta, wyrażoną w nowym Studium oraz aktualnymi potrzebami Inwestorów,
- rozwiązania problemów komunikacyjnych obszaru objętego planem i terenów z nim sąsiadujących,
- ochronę obudowy biologicznej potoku Młynówka,
- poprawę jakości przestrzeni w najbardziej eksponowanej – zachodniej części obszaru objętego planem, położonej przy al. Armii Krajowej.

W trakcie opracowywania projektu planu były ważne interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania

terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

W projekcie planu w części II przewidziano połączenia komunikacyjne, z których korzystać będą mogli wszyscy mieszkańcy miasta. Zostały wyznaczone: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego 1KDR oraz teren drogi dojazdowej 1KDD. W południowej części obszaru objętego planem miejscowym, wzdłuż potoku Młynówka wyznaczono przebieg ogólnodostępnej drogi rowerowej.

W projekcie planu miejscowego został wyznaczony teren zieleni urządzonej 1ZP, który będzie pełnił ważną rolę w zaspakajaniu potrzeb lokalnej społeczności w zakresie wypoczynku i rekreacji, oraz teren zieleni naturalnej 1ZN stanowiący obudowę biologiczną potoku. Potok Młynówka w strukturze miasta pełni ważną rolę, stanowiąc element błękitno-zielonej infrastruktury.

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami, ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin oraz zmniejszania podatności na zmiany klimatu.

Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu.

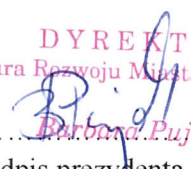
Po upewnieniu się, że nie ma pytań od osób zainteresowanych projektem planu, spotkanie zakończono o 17.40.

Protokół zawiera 2 ponumerowane strony


.....
(podpis osoby sporządzającej protokół)




DYREKTOR
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa


.....
(podpis prezydenta miasta)