

WYKAZ WNIOSKÓW
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 350/1/2024
POMIĘDZY: AL. ARMII KRAJOWEJ, UL. NIEMIERSKIEGO, UL. WITOLDA I POTOKIEM MŁYNÓWKA W RZESZOWIE
WRAZ Z PROPOZYCJĄ ICH ROZPATRZENIA I UZASADNIENIEM

Wykaz wniosków, o których mowa w art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130)

Lp.	Data wpływu wniosku	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy wniosek	Sposób rozpatrzenia wniosku przez Prezydenta Miasta Rzeszowa		Uwagi
				wniosek uwzględniony	wniosek nieuwzględniony	
1	2	3	4	5	6	7
1.	04.03.2024 r.		Działki nr ewid.: 165/3, 165/4, 179, 180, 181, 182, 183, 184, 185, 186, 187, 190/1, 190/2, 192/2, 212, 213, 214, 215, 216, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223/1, 223/2, 224, 226/6, 226/8, 227/4, 1103/1, 1103/2, 2524/2, 2525/1, 2525/2 obr. 219	Wniosek częściowo uwzględniony	Wniosek częściowo nieuwzględniony	
2.	12.03.2024 r.		Działki nr ewid. 1526/1, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 201, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 2559, 112, 113, 114, 115 obr. 219	Wniosek częściowo uwzględniony	Wniosek częściowo nieuwzględniony	

Załączniki:
- wnioski wymienione w wykazie

UZASADNIENIE DO PROPOZYCJI ROZPATRZENIA WNIOSKÓW
ZŁOŻONYCH DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NR 350/1/2024 POMIĘDZY: AL. ARMII KRAJOWEJ, UL. NIEMIERSKIEGO, UL. WITOLDA I POTOKIEM MŁYNÓWKA W RZESZOWIE
zgodnie z art.8 k ust. 1 oraz art. 17 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130)

Rada Miasta Rzeszowa, uchwałą Nr XCII/2034/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 23 stycznia 2024 r. zdecydowała o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 350/1/2024 pomiędzy: al. Armii Krajowej, ul. Niemińskiego, ul. Witolda i potokiem Młynówka w Rzeszowie.

1. [redacted] – pismem z dnia 4 marca 2024 r. (data wpływu 4 marca 2024 r.) wniosła o przeznaczenie działek wskazanych w Studium jako tereny B.U.2, (działki nr 165/3, 165/4, 184, 185, 186, 187, 190/1, 190/2, 192/2, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223/1, 223/2, 224, 226/6, 226/8, 227/4, 1103/1, 1103/2, 2524/2, 2525/1, 2525/2 obr. 219), pod usługi opieki zdrowotnej, natomiast działek wskazanych w Studium jako tereny B.Z.P. (działki nr 179, 180, 181, 182, 183, 212, 213, 214, 215, 216 obr. 219) – pod zieleni urządzoną.
- Ponadto zawnioskowano o następujące ustalenia:
- w zakresie zasad zagospodarowania:
- maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 2,0,
 - powierzchnia zabudowy – nie mniejsza niż 17% i nie większa niż 40% powierzchni terenu,
 - powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 15% powierzchni terenu,
 - dopuszcza się ogrodzenia terenu w formie ażurowej do wys. 1,8 m,
 - wysokość wolnostojących urządzeń reklamowych nie wieszka niż 14 m,
 - tablice i urządzenia reklamowe o powierzchni nie przekraczające 10% ogółu powierzchni elewacji północnej i wschodniej budynku,
 - lokalizacja logo na dachu budynku,
- w zakresie zasad kształtowania formy architektonicznej:
- wysokość budynku – nie mniejsza niż 9,0 m i nie większa niż 35,0 m, przy dopuszczeniu lokalnego zwiększenia wysokości na lokalizację urządzeń technicznych jednak nie więcej niż 5,0 m powyżej poziomu dachu lub attyki,
 - dach budynku o nachyleniu połąci do 15°,
 - budynki o jednolitej stylistyce, w szczególności pod względem koloru (biełe, szarości, barwy pastelowe) i materiałów wykończeniowych,
- w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- lokalizacja miejsc parkingowych w parkingach naziemnych lub w parterze budynku z dopuszczeniem lokalizacji w garażach wielopoziomowych
 - ustalenie wskaźnika miejsc parkingowych – nie mniej niż 4 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej sal łózkowych, nie mniej niż 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej pozostałej,
 - ustalenie dostępności komunikacyjnej bezpośrednio z ul. Witolda oraz z al. Armii Krajowej,

- dopuszczenie prowadzenia drogi dojazdowej o szerokości 5 m przez tereny określone jako B.Z.P.

Propozycja rozpatrzenia wniosku:

- 1) wnioski dotyczące przeznaczenia terenów – uwzględnić się;
- 2) wnioski dotyczące wskaźników i parametrów zabudowy, tj. maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnia zabudowy, powierzchnia terenu biologicznie czynnego, geometrii dachu – uwzględnić się;
- 3) wnioski dotyczące wskaźników i sposobu lokalizacji miejsc parkingowych, a także dostępności komunikacyjnej – uwzględnić się;
- 4) wniosek dotyczący wysokości budynku uwzględnić się częściowo, nie uwzględnić się w części dotyczącej dopuszczenia lokalnego zwiększenia wysokości na lokalizację urządzeń technicznych jednak nie więcej niż 5,0 m powyżej poziomu dachu lub attyki;
- 5) wniosek dotyczący dopuszczenia drogi dojazdowej o szerokości 5 m przez tereny B.Z.P – uwzględnić się;
- 6) wnioski dotyczące zasad lokalizacji ogrodzeń, tablic i urządzeń reklamowych oraz logo budynku, a także wniosku dotyczącego stylistyki i koloru budynków – nie uwzględnić się.

Uzasadnienie:

Działki nr 216, 183, 182, 215 oraz część dz. nr 214 przeznaczone zostaną w projekcie planu pod teren komunikacji drogowej publicznej, tj. drogę dojazdową. Działki nr 179, 180, 181, 212, 213, 214 obr. 219 znajdują się w terenie zieleni urządzonej, zaś pozostałe działki nr 165/3, 165/4, 184, 185, 186, 187, 190/1, 190/2, 192/2, 217, 218, 219, 220, 221, 222, 223/1, 223/2, 224, 226/6, 226/8, 227/4, 1103/1, 1103/2, 2524/2, 2525/1, 2525/2 obr. 219 znajdują się w planie miejscowym w terenie usług zdrowia i opieki społecznej – w tym zakresie wniosek uwzględnić się.

Projekt planu ustali wskaźniki i parametry zabudowy w zgodności ze Studium oraz z uwzględnieniem zasad zachowania ładu przestrzennego. Proponowane przez Wnioskodawcę wskaźniki i parametry nie naruszają ustaleń Studium oraz zasad zachowania ładu przestrzennego i są zgodne z przewidywanymi w planie miejscowym ustaleniami w tym zakresie.

W projekcie planu miejscowego ustalony zostanie sposób lokalizacji miejsc parkingowych w poziomie terenu oraz garażach podziemnych i wielopoziomowych. Wskaźniki miejsc parkingowych zostaną ustalone zgodnie z Zarządzeniem nr 0050/76/2024 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 lutego 2024 r. Wnioskowane przez Wnioskodawcę wskaźniki parkingowe są zgodne z ww. Zarządzeniem Prezydenta. Dostępność komunikacyjna dla terenu usług zdrowia zostanie ustalona z ul. Witolda bezpośrednio, a także z al. Armii Krajowej poprzez projektowany teren komunikacji drogowej wewnętrznej oraz teren komunikacji publicznej, tj. drogę dojazdową.

W Studium została wyznaczona dla obszaru B.U.2 maksymalna wysokość zabudowy – 35 m. Plan miejscowy nie może naruszać ustaleń Studium, dlatego też w planie miejscowym nie będzie dopuszczona zabudowa wyższa niż 35 m.

Przez tereny zieleni urządzonej przewiduje się poprowadzenie drogi dojazdowej wewnętrznej.

W projekcie planu, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wprowadza się ustaleń dotyczących zasad lokalizacji ogrodzeń i urządzeń reklamowych.

2. [REDAKOWANE] - pismem z dnia 11 marca 2024 r. (data wpływu 12 marca 2024 r.) wniosła o:

- wyznaczenie na częściach działek nr: 1526/1, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, obr. 219, terenu komunikacji drogowej wewnętrznej KR (zgodnie z załącznikiem graficznym do wniosku),
- wyznaczenie na działkach nr: 1526/1, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 201, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 obr. 219 terenu zieleni urządzonej ZP, bilansowanej jako powierzchnia biologicznie czynna dla terenu MW/U oraz ustalenie dla tego terenu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
- wyznaczenie na działkach nr: 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 2559, 112, 113, 114, 115 obr. 219 terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenu zabudowy usługowej MW/U oraz ustalenie na nim następujących wskaźników i parametrów:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy: dla zabudowy wielorodzinnej – 50%, a dla zabudowy usługowej – 70%,
 - maksymalna wysokość zabudowy – 35 m,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy wielorodzinnej – 40%, a dla zabudowy usługowej – 15%.

Propozycja rozpatrzenia wniosku

- 1) w zakresie przebiegu drogi (terenu komunikacji wewnętrznej KR) wzdłuż potoku Młynówka – nie uwzględnić się
- 2) w zakresie wyznaczenia na działkach nr 1526/1, 198, 199, 200, 202, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 210, 211, 212, 213, 214, 215, 216, 201, 175, 176, 177, 178, 179, 180, 181, 182, 183 obr. 219 terenu zieleni urządzonej ZP – uwzględnić się za wyjątkiem:
 - części, na której w projekcie planu przewiduje się teren komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR,
 - w zakresie ustalenia minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu ZP – 70%,
 - w zakresie bilansowania jako powierzchni biologicznie czynnej dla terenu MW/U;
- 3) w zakresie wyznaczenia na działkach nr: 198, 199, 200, 201, 203, 204, 205, 206, 207, 208, 209, 168, 169, 170, 171, 172, 173, 174, 175, 176, 2559, 112, 113, 114, 115 obr. 219 terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i terenu zabudowy usługowej MW/U – uwzględnić się, przy czym w zakresie ustaleń dotyczących:
 - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy wielorodzinnej – 50% – uwzględnić się,
 - maksymalnego udziału powierzchni zabudowy dla zabudowy usługowej – 70% – nie uwzględnić się
 - maksymalnej wysokości zabudowy – częściowo się uwzględnić,
 - minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – uwzględnić się.

Uzasadnienie:

W projekcie planu wyznaczony zostanie teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR w znacznej odległości od potoku Młynówka, w celu zagwarantowania obudowy biologicznej potoku.

W projekcie planu wyznaczone zostaną tereny zieleni urządzonej ZP. W projekcie planu zaproponowany zostanie inny niż zgłoszony we wniosku przebieg komunikacji drogowej wewnętrznej oraz większy udział powierzchni biologicznie czynnej w terenach zieleni urządzonej. Największy teren zieleni urządzonej ZP będzie miał charakter ogólnodostępnego parku osiedlowego i w związku z tym nie będzie mógł być bilansowany jako powierzchnia biologicznie czynna dla terenu zabudowy.

Projekt planu wyznaczy duży teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U, zgodnie z wnioskiem Inwestora. Niewielką część działek przeznaczona zostanie pod zieleni urządzonej ZP o funkcji izolacyjnej oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej KR. Na części działki nr 2559 położonej przy al. Armii Krajowej, ze względu na lokalizację, wyznaczony zostanie teren usług U, bez możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dla wyznaczonego terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U przewiduje się ustalenie w projekcie planu następujących wskaźników i parametrów:

- maksymalny udział powierzchni zabudowy: dla zabudowy wielorodzinnej – 50%, a dla zabudowy usługowej – 50%;
- maksymalnej wysokości zabudowy – nie większa niż 14 m, przy czym wydzieli się liniami podziału wewnętrznego część terenu, na której dopuszcza się lokalizację zabudowy o wysokości nie większej niż 26 m, ponadto linia zabudowy wyznacza się miejsca lokalizacji dominant wysokościowych o wysokości nie większej niż 35 m;
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej: dla zabudowy wielorodzinnej – 40%, a dla zabudowy usługowej – 15%.

Generalny Projektant
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa
mgr inż. arch. Elżbieta Kruczek

GŁÓWNY PROJEKTANT
Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa
mgr inż. Iwona Jakubowska

Lech Kici

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