

Zarządzenie Nr 050/2024  
Prezydenta Miasta Rzeszowa  
z dnia ...8... marca 2024 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022  
przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) oraz art. 42 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 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa  
zarządza, co następuje:

§ 1

Uwagi, które wniosła do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie

pismem z dnia 19 lutego 2024 r. (data wpływu: 19

lutego 2024 r.), dotycząca:

- 1) zmiany sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1MW-U i 3MW-U, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, na tereny zieleni publicznej z parkingiem podziemnym, zlokalizowanym pod nimi;
- 2) zmiany sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDD i 2KDD, przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej, na teren drogi wewnętrznej;

- nie uwzględnia się.

§ 2

Uwagi, które wniosło do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie

pismem z dnia 26 lutego 2024 r. (data

wpływu: 26 lutego 2024 r.), dotycząca:

- 1) przesunięcia o 5 m w stronę południową nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 1046/3 obr. 207 zlokalizowanej w granicy terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 4MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) zmiany sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD, przeznaczonego pod teren drogi dojazdowej, na teren ciągu pieszego;
- 3) dostosowanie wysokości zabudowy na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług do wysokości nie przekraczającej wysokością sąsiednie kamienice;

- nie uwzględnia się.

§ 3

Szczegółowy opis sposobu rozpatrzenia uwag, wraz z uzasadnieniem, zawiera załącznik do niniejszego zarządzenia.

§ 4

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA  
  
Konrad Fijołek

Załącznik do zarządzenia Nr 0050/459/2024  
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 28.03.2024 r.  
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022  
przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie

## SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńka 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 przy ul. Wierzyńka w Rzeszowie, obejmującej obszar o powierzchni 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 plan miejscowy, nie został zrealizowany ze względu na swoją skomplikowaną konstrukcję.

Projekt mpzp nr 331/7/2022 [...] ustalił 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 (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) oraz przepisami Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, w tym § 12 (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Obszar jest obecnie zagospodarowany zabudową wzdłuż wschodniej pierzei ul. Baldachówka, południowej pierzei ul. Króla Kazimierza oraz wzdłuż wschodniej pierzei ul. Szpitalnej. Dodatkowo przy ul. Szpitalnej zlokalizowana jest istniejąca kamienica, stanowiąca fragment pierzei zachodniej. Wzdłuż fragmentu ul. Wierzyńka znajduje się rząd garaży. Większość terenu wykorzystywana jest obecnie jako tymczasowy parking.

Na wskazanym terenie obowiązuje mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...]. Plany te przeznaczają tereny pod:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U;
- 3) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW;
- 4) fragment drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 5) teren drogi publicznej dojazdowej z dopuszczeniem funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDD/U;
- 6) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDW;
- 7) teren placu miejskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem KX;

Po przeanalizowaniu aktualnych uwarunkowań, w tym również istniejącego zagospodarowania oraz wniosków złożonych do projektu mpzp nr 331/7/2022 [...], przeznaczono tereny pod:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, oznaczony w części graficznej planu symbolem MW-U;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony w części graficznej planu symbolem MW;
- 3) teren placu miejskiego, oznaczony w części graficznej planu symbolem KOR;
- 4) tereny dróg dojazdowych, oznaczonych w części graficznej planu symbolem KDD;
- 5) teren parkingu, oznaczony w części graficznej planu symbolem [KOP], wydzielony linią podziału wewnętrznego w granicach terenu 1KDD.

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

Projekt mpzp 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 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp.

Projekt mpzp nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa 26 września 2023 r. uchwałą nr LXXXV/1890/2023) i kontynuuje dotychczasową politykę planistyczną, mając na uwadze istniejące powiązania funkcjonalno-przestrzenne, aktualne uwarunkowania i potrzeby. Obszar miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] znajduje się w strefie A – śródmiejskiej, w obszarze wielofunkcyjnym A.MU.1 – historycznego centrum miasta. Głównym kierunkiem rozwoju w strefie A jest kreowanie atrakcyjnego śródmieścia miasta opartego na koncentracji i unikatowości funkcji usługowych (w tym metropolitalnych) oraz wysokim poziomem 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.

Projekt mpzp wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 10 listopada 2022 r. ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – „Super Nowości”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. Zainteresowani mogli składać wnioski do projektu mpzp w terminie do dnia 2 grudnia 2022 r. W tym terminie złożono 1 wniosek do projektu mpzp, który został rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Wniosek ten, składający się z czternastu punktów, został przez Prezydenta Miasta Rzeszowa rozpatrzony pozytywnie w dziewięciu punktach, częściowo pozytywnie w dwóch punktach oraz negatywnie w trzech punktach. Został on rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 22 marca 2023 r. i opublikowany w BIP w dniu 29 marca 2023 r. Przeanalizowano i wzięto pod uwagę pochodzące od instytucji i organów wnioski, które wpłynęły do projektu mpzp.

Projekt mpzp nr 331/7/2022 [...] przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu tej Komisji w dniu 23 marca 2023 r. Komisja zaopiniowała przedłożony projekt mpzp pozytywnie, z kilkoma wnioskami dotyczącymi szczegółów tego projektu. Po dokonaniu niezbędnych korekt, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania, w terminie od dnia 4 kwietnia 2023r. Projekt mpzp nie uzyskał uzgodnienia Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Po dodatkowych konsultacjach w tym zakresie, wprowadzone zostały niezbędne korekty w tekście i części graficznej projektu mpzp. Po ponownym skierowaniu do uzgodnień do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, projekt mpzp został uzgodniony „milczącą zgodą”.

Po zaopiniowaniu i pozytywnym uzgodnieniu projektu mpzp przez właściwe organa i instytucje, Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 7 czerwca 2023 r. ogłosił o wyłożeniu do wglądu

publicznego mpzp nr 331/7/2022 [...] (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko); poinformował w nim o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie tego planu, a także o terminie składania uwag do wyłożonego projektu mpzp lub do prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt mpzp 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 mpzp, 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 20 lipca 2023 r., wpłynęła jedna uwaga, która zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/353/2023 dnia 3 sierpnia 2023 r. została rozpatrzona pozytywnie i uwzględniona w zapisach planu. Zarządzenie Nr 0050/353/2023 z dnia 3 sierpnia 2023 r. 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. Następnie Prezydent Miasta Rzeszowa przekazał 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 mpzp nr 331/7/2022 [...]. Projekt mpzp został skorygowany w niezbędnym zakresie i wysłany do uzgodnień i opiniowania. Następnie rozpoczęto ponownie procedurę uchwalania mpzp. Projekt mpzp 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. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 [...] został skierowany do uzgodnienia i zaopiniowania, w terminie od dnia 13 grudnia 2024 r. Projekt mpzp został pozytywnie zaopiniowany przez wszystkie podmioty.

Po zaopiniowaniu i pozytywnym uzgodnieniu projektu mpzp przez właściwe organa i instytucje, Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 15 stycznia 2024 r. ogłosił o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu mpzp nr 331/7/2022 [...] (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko). Poinformował w nim o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie tego planu, a także o terminie składania uwag do wyłożonego projektu mpzp lub do prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt mpzp 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 mpzp, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu mpzp do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 26 lutego 2024 r., wpłynęły 2 pisma z uwagami, dotyczącymi rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

Uwagi do projektu mpzp, pismem w dniu 19 lutego 2024 r., wniosła  
oraz pismem z dnia 26 lutego 2024 r.,  
wniosło

#### Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

Zgodnie z art. 140 k.c., właściciel może, z wyłączeniem innych osób, korzystać z rzeczy zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem swego prawa oraz rozporządzać nią w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego.

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.).

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta miasta.

Stosownie do art. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, każdy ma prawo w granicach określonych ustawą do zagospodarowania terenu, do którego ma tytuł prawny, zgodnie z warunkami ustalonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, jeżeli nie narusza to chronionego prawem interesu publicznego oraz osób trzecich oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Stosownie do art. 2 pkt. 1 ww. ustawy przez "ład przestrzenny" należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Stosownie do art. 71 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2021 r., poz. 1973, z późn. zm.), zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji m. in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Stosownie do art. 3 pkt. 50 ww. ustawy oraz art. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez „zrównoważony rozwój” rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Stosownie do art. 72 ww. ustawy:

- 1) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:
  - ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopaliny, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
  - uwzględnianie obszarów występowania złóż kopaliny oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
  - zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
  - uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
  - zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
  - uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;

- uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Powyższe wymagania określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt mpzp sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

#### Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag:

1. Uwagę do projektu mpzp nr 331/7/2022 [...], pismem w dniu 19 lutego 2024 r., wniosła

#### Uwagi dotyczą:

- 1) terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1MW-U i 3MW-U, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1 KDD i 2KDD, przeznaczonych pod tereny dróg dojazdowych.

Treść uwagi – składający uwagę kwestionują:

- 1) sposób zagospodarowania terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1MW-U i 3MW-U, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i proponują zmianę na teren zieleni publicznej z parkingiem podziemnym, zlokalizowanym pod nim;
- 2) sposób zagospodarowania terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDD i 2KDD, przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej i proponują zmianę na teren drogi wewnętrznej.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1) Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany sposobu zagospodarowania terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1MW-U i 3MW-U, przeznaczonych pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, na tereny zieleni publicznej z parkingiem podziemnym, zlokalizowanym pod nim.

Na wskazanym terenie obowiązuje mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...]. Wskazuje on tereny oznaczone na rysunku mpzp nr 331/7/2022 [...] jako 1MW-U i 3MW-U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług) pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usług. Wskazany we wniosku obszar, zarówno w międzynarodowym konkursie architektonicznym, na podstawie którego opracowany został plan miejscowy nr 299/15/2022 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, jak i w kolejnych opracowaniach planistycznych, na każdym z etapów, przeznaczony był jako teren pod zabudowę kubaturową - usługowa lub mieszkaniową wielorodzinna.

Dopuszczona wysokość zabudowy w obowiązującym mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...] dla:

- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U.3 wynosi do 27 m. Ustalono ponadto, że udział funkcji mieszkaniowej w powierzchni użytkowej budynku wynosi od 50% do 75% tej powierzchni, a pozostałą część powierzchni użytkowej budynku stanowi udział funkcji usługowej;
- terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U.2 wynosi do 15 m. Ustalono ponadto, że funkcja usługowa może zajmować nie więcej niż 50% powierzchni użytkowej budynku.

Analogicznie w procedowanym obecnie mpzp nr 331/7/2022 [...] dopuszczona wysokość zabudowy dla:

- terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem 1MW-U wynosi do 24 m;
- terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem 3MW-U wynosi do 15 m.

Dodatkowo przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu mpzp, (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404) dopuszczają określenie przeznaczenia terenu z wykorzystaniem nie więcej niż trzech klas z dozwolonych w nim poziomów (w tym przypadku MW-U, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług). Zastosowane w oznaczeniach klasy są realizowane łącznie lub zamiennie (bez określania udziału procentowego poszczególnych klas).

Podsumowując, wysokość zabudowy wskazana w zapisach projektu mpzp nr 331/7/2022 [...], na wskazanym w uwadze terenie, została obniżona lub zachowana. Ponadto obowiązująca linia zabudowy na tym terenie od strony północnej została przesunięta w stronę południową, w celu umożliwienia realizacji powiększonego placu miejskiego na wniosek Architekta Miasta.

Ad. 2) Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany sposobu zagospodarowania części terenów oznaczonych w części graficznej planu miejscowego symbolami 1KDD i 2KDD, w ciągu istniejącej ul. Wierzyńska, przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej, na teren drogi wewnętrznej.

Układ drogowy w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] uwzględnia decyzję ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńska wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, umożliwiając jego bezkolizyjną realizację. Wyznaczone w projekcie planu drogi 1KDD i 2KDD dostosowane są do decyzji ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńska wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, która jest ostateczna, a działki pod ww. dróg są własnością Gminy Miasta Rzeszów. Procedurę ZRID, stosuje się do inwestycji mających uzyskać status dróg publicznych, w przypadku przedmiotowych dróg będą to drogi klasy D, przy czym zaliczenie do odpowiedniej kategorii, następuje po ich wybudowaniu, z chwilą włączenia do eksploatacji. Drogi 1KDD i 2KDD będą służyły obsłudze nie tylko mieszkańcom siedmiu kamienic położonych w obrębie ulic: Baldachówka i Króla Kazimierza ale wszystkim odwiedzającym okolice Placu Garncarskiego i Rynku naszego miasta.

Zaliczenie ul. Wierzyńska i ul. Szpitalnej (dróg wokół Placu Garncarskiego – oznaczenia 1KDD i 2KDD) do dróg publicznych zamiast dróg wewnętrznych nie stanowi zagrożenia dopuszczeniem, czy też wprowadzeniem intensywnego ruchu samochodowego na tyłach domów mieszkalnych.

Podnoszonym argumentem za zaliczeniem tych ulic do dróg wewnętrznych jest chęć ograniczenia ruchu samochodowego do niezbędnego minimum. Takie ograniczenia możliwe są nie tylko na drogach wewnętrznych. Publiczne drogi dojazdowe mogą być zagospodarowane jako przestrzenie współdzielone, czego przykładem są tak zwane „woonerfy”. Takie zagospodarowanie przestrzeni znosi sztywne podziały na części przeznaczone dla pieszych i samochodów, jednocześnie nie znosząc obowiązywania przepisów, wynikających z ustawy prawo o ruchu drogowym. Jest to możliwe dzięki m.in. wprowadzeniu odpowiedniej organizacji ruchu, którą określi zarządca danej drogi, czyli w omawianym przypadku Prezydent Miasta Rzeszowa.

Podstawowym działaniem w celu wprowadzenia przestrzeni współdzielonej jest obniżenie dopuszczalnej prędkości do 20, czy nawet 10 km/h. Kolejnym ze sposobów na wprowadzenie ograniczeń dla swobodnego, niekontrolowanego ruchu pojazdów jest ustanowienie prawa miejscowego, wprowadzającego dalsze ograniczenia w poruszaniu się pojazdów. Przykładem takiego prawa jest obowiązująca w Rzeszowie Strefa Ruchu Pieszego „A”, wyznaczona m.in. na ul. 3-go Maja. Ulica 3-go Maja, mimo swojego charakteru deptaku, pozostaje drogą publiczną kategorii powiatowej, jednocześnie znacznie ograniczając możliwość wjazdu pojazdów. Jednak ustalenia mpzp nie mogą zawierać zapisów dotyczących organizacji ruchu, natomiast taka organizacja ruchu wynika wprost z zapisów nowego Studium.

Podsumowując, zaliczenie dróg wokół Placu Garncarskiego do dróg publicznych nie skutkuje zagrożeniem dużego natężenia ruchu drogowego. Istnieją sprawdzone rozwiązania, mające na celu odwrócenie priorytetów i zmniejszenie dominacji samochodów, co jest dozwolone, a nawet wręcz pożądane wokół Placu Garncarskiego i planowanej nowej zabudowy.

2. Uwagę do projektu mpzp nr 331/7/2022 [...], pismem w dniu 26 lutego 2024 r., wniosło

Rzeszów.

Uwagi dotyczą:

- 1) terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 4MW-U, przeznaczonego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD, przeznaczonego pod teren drogi dojazdowej;
- 3) terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U, przeznaczonego pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;

Treść uwagi – składający uwagę kwestionują:

- 1) wyznaczoną w projekcie mpzp nr 331/7/2022 [...] nieprzekraczalną linię zabudowy na działce nr 1046/3obr. 207, zlokalizowanej w granicy terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 4MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i wnoszą o przesunięcie jej o 5 m w stronę południową;
- 2) sposób zagospodarowania terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD, przeznaczonego pod teren drogi dojazdowej i wnoszą o zmianę na teren ciąg pieszki;
- 3) wysokość zabudowy na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług i wnoszą o zmianę wysokości na nie przekraczającą sąsiednie kamienice;

Sposób rozpatrzenia uwag:

- nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad. 1) Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przesunięcia o 5 m w stronę południową nieprzekraczalnej linii zabudowy na działce nr 1046/3 obr. 207, zlokalizowanej w granicy terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 4MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Na wskazanym terenie obowiązuje mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...]. Na rysunku planu, który stanowi załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/796/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 stycznia 2017 r. działka nr 1046/3 obr. 207 znajduje się w granicy terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW.1, przeznaczonego pod teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Na tym terenie została wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy, która została w utrzymana w mpzp nr 331/7/2022 [...], ponieważ kamienica znajdująca się na działce nr 1046/3 obr. 207, jest ujęta w gminnej ewidencji zabytków Miasta Rzeszowa, w związku z czym nie powinna być poddawana dalszym przekształceniom, w tym rozbudowie, ze względu na konieczność zachowania substancji zabytkowej w historycznym śródmieściu w kształcie jak najbardziej zbliżonym do oryginału. We wnioskach do mpzp nr 331/7/2022 [...] Wojewódzki Konserwator Zabytków stwierdził ważność wytycznych do obowiązującego mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...], czyli m.in. zachowanie obecnych gabarytów i form kamienic przy ul. Króla Kazimierze 16, 18 i 20.

Ad. 2) Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej zmiany sposobu zagospodarowania terenu oznaczonego w części graficznej planu miejscowego symbolem 2KDD, przeznaczonych pod teren drogi dojazdowej, na teren ciąg pieszki.

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. Wyznaczone w projekcie planu drogi 1KDD i 2KDD dostosowane są do decyzji ZRID dla inwestycji „Rozbudowa ul. Szpitalnej i Wierzyńka wraz z budową drogi łączącej ul. Leszczyńskiego”, która jest ostateczna, a działki pod ww. drogi są własnością Gminy Miasta Rzeszów. Procedurę ZRID, stosuje się do inwestycji mających uzyskać status dróg publicznych, w przypadku przedmiotowych dróg będą to drogi klasy D, przy czym zaliczenie do odpowiedniej kategorii, następuje po ich wybudowaniu, z chwilą włączenia do eksploatacji. Drogi 1KDD i 2KDD będą służyły obsłudze nie tylko mieszkańcom siedmiu kamienic położonych w obrębie ulic: Baldachówka i Króla Kazimierza ale wszystkim odwiedzającym okolice Placu Garncarskiego i Rynku naszego miasta.

Zaliczenie ul. Wierzyńka i ul. Szpitalnej (dróg wokół Placu Garncarskiego – oznaczenia 1KDD i 2KDD) do dróg publicznych zamiast dróg wewnętrznych nie stanowi zagrożenia dopuszczenia, czy też wprowadzenia intensywnego ruchu samochodowego wzdłuż zamieszkałych kamienic.

Podnoszonym argumentem za zaliczeniem tych ulic do dróg wewnętrznych jest chęć ograniczenia ruchu samochodowego do niezbędnego minimum. Takie ograniczenia możliwe są nie tylko na drogach wewnętrznych. Publiczne drogi dojazdowe mogą być zagospodarowane jako przestrzenie współdzielone, czego przykładem są tak zwane „woonerfy”. Takie zagospodarowanie przestrzeni znosi sztywne podziały na części przeznaczone dla pieszych i samochodów, jednocześnie nie znosząc obowiązujących przepisów, wynikających z ustawy prawo o ruchu drogowym. Jest to możliwe dzięki m.in. wprowadzeniu odpowiedniej organizacji ruchu, którą określi zarządca danej drogi, czyli w omawianym przypadku Prezydent Miasta Rzeszowa.

Podstawowym działaniem w celu wprowadzenia przestrzeni współdzielonej jest obniżenie dopuszczalnej prędkości do 20, czy nawet 10 km/h. Kolejnym ze sposobów na wprowadzenie ograniczeń dla swobodnego, niekontrolowanego ruchu pojazdów jest ustanowienie prawa miejscowego, wprowadzającego dalsze ograniczenia w poruszaniu się pojazdów. Przykładem takiego prawa jest obowiązująca w Rzeszowie Strefa Ruchu Pieszego „A”, wyznaczona m.in. na ul. 3-go Maja. Ulica 3-go Maja, mimo swojego charakteru deptaku, pozostaje drogą publiczną kategorii powiatowej, jednocześnie znacznie ograniczając możliwość wjazdu pojazdów. Jednak ustalenia mpzp nie mogą zawierać zapisów dotyczących organizacji ruchu, natomiast taka organizacja ruchu wynika wprost z zapisów nowego Studium.

Przeznaczenie terenu oznaczonego w części graficznej planu symbolem 2KDD jako trakt pieszy, wyłączony z ruchu pojazdów samochodowych uniemożliwiłoby dojazd do nieruchomości, które obecnie obsługuje ul. Wierzyńska.

Podsumowując, zaliczenie dróg wokół Placu Garncarskiego do dróg publicznych nie skutkuje zagrożeniem dużego natężenia ruchu drogowego. Istnieją sprawdzone rozwiązania, mające na celu odwrócenie priorytetów i zmniejszenie dominacji samochodów, co jest dozwolone, wręcz pożądane wokół Placu Garncarskiego i planowanej nowej zabudowy.

Ad. 3) Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej dostosowania wysokości zabudowy na terenie oznaczonym w części graficznej planu miejscowego symbolem 1MW-U, przeznaczonego pod teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Na wskazanym terenie obowiązuje mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...]. Wskazuje on tereny oznaczone na rysunku mpzp nr 331/7/2022 [...] jako 1MW-U i 3MW-U (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług) pod tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usług. Wskazany we wniosku obszar, zarówno w międzynarodowym konkursie architektonicznym, na podstawie którego opracowany został plan miejscowy nr 299/15/2022 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, jak i w kolejnych opracowaniach planistycznych, na każdym z etapów, przeznaczony był jako teren pod zabudowę kubaturową - usługową lub mieszkaniową wielorodzinną.

Dopuszczona wysokość zabudowy w obowiązującym mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...] dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U.3 wynosi do 27 m. Analogicznie w procedowanym obecnie mpzp nr 331/7/2022 [...] dopuszczona wysokość zabudowy dla terenu oznaczonego w części graficznej projektu planu miejscowego symbolem 1MW-U wynosi do 24 m. Wskazana w uwadze wysokość komina Szpitala Klinicznego Nr 1 im. F. Chopina w Rzeszowie (ponad 33 m) nie stanowiła punktu odniesienia przy wyznaczaniu gabarytów obiektu. Podsumowując, wysokość zabudowy wskazana w zapisach projektu mpzp nr 331/7/2022 [...], na wskazanym w uwadze terenie, została obniżona w stosunku do wysokości obowiązującej obecnie w mpzp nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie wraz ze zmianą nr 319/4/2020 mpzp nr 229/15/2011 [...]. Dodatkowo w ustaleniach planu zostało nakazane stopniowanie zabudowy, która poprzez ten nakaz może osiągnąć maksymalną wysokość 24 metrów tylko na części terenu.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

  
Konrad Fijołek

*W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 331/7/2022 przy ul. Wierzyńska w Rzeszowie, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz.902).  
Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.*