

Zarządzenie Nr 0050/249/2024
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 17 kwietnia 2024 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany nr 301/6/2018
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII,
wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2024 r. do dnia 13 marca 2024 r.

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
ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:

§ 1

Uwagi, którą wniósł do projektu zmiany nr 301/6/2018 miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej
konturem od I do VII, pan , pismem z dnia 18 marca
2024 r., dotyczącej:

połączenia ul. Sportowej znajdującej się na działce nr 417/3 obr. 214 z ul. Sportową znajdującą się na
działce nr 410/13 obr. 214, które mogłyby być zrealizowane poprzez wymianę części działek nr: 409/8,
409/11, 411/13 obr. 214 z fragmentem działki 409/2 obr. 214:

– nie uwzględnia się.

§ 2

Uwag, które wniosła do projektu zmiany nr 301/6/2018 miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej
konturem od I do VII ,
reprezentowana przez

pismem w dniu 26 marca 2024 r.
(w dwóch jednobrzmiących kopiach), dotyczących działek nr: 410/10, 410/11, 410/15, 410/16, 410/17,
410/18, 410/19, 412/10, 412/37, 412/40, 412/41, 412/43, 412/45, 412/47, 412/48, 412/49, 412/50, 412/51
obr.214, w tym:

1) treści § 8.1 ust.9b (w tekście uchwały brak ust. 9, jest pkt 9b w ust.2),

tj: „ - na oznaczonej na rysunku planu symbolem [55] części terenu wydzielonej liniami podziału
wewnętrznego, na której dopuszcza się lokalizację budynków o wysokości do 55 m” ,
ograniczającego możliwość lokalizacji budynków wysokich na terenie do jego fragmentu, wnioskując
o wykreślenie tego zapisu, rezygnację z linii podziału wewnętrznego i stosowanego oznaczenia
graficznego [55], zastępując zapis nowym, w brzmieniu:

„b) dopuszcza się zwiększenie wysokości do 55 m:

- powierzchnia zagospodarowana budynkami o wysokości większej niż 25 m, lecz nie większej niż 55 m – nie większa niż 30% powierzchni terenu 1MW-U-UC lub 2MW-U-UC w obrębie linii zabudowy”;
- 2) linii rozgraniczającej wydzielającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW-U-UC - wnioskując o wyznaczenie granic tej jednostki zgodnie z załącznikiem nr 3 do pisma przesłanego przez składającego uwagę w dniu 3 stycznia 2024 r, tj. w odległości 28,5 m od ściany projektowanego Podkarpackiego Centrum Lekkiej Atletyki, zamiast 30,5 m;
 - 3) treści § 8.1 ust.3 (w tekście uchwały: §8 ust. 2 pkt 3) odnoszącej się do nieprzekraczalnej linii zabudowy w tym wyznaczonej na terenie 2MW-U-UC od strony drogi KDL, wnioskując o:
 - a) jej wyznaczenie w granicy terenu, w odległości, o której mowa w pkt 2,
 - b) rezygnację z nieprzekraczalnej linii zabudowy parteru i wyznaczenie wspólnej linii zabudowy nieprzekraczalnej, w granicach jednostki planistycznej, o której mowa w pkt 2;
 - 4) treści § 8.b. ust.3 zawierającej nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem US lokalizacji drogi pożarowej do Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego, gdyż powoduje on znaczące ograniczenie możliwości zabudowy terenu US;
 - 5) treści § 8 ust.3 zawierającej nakaz zagospodarowania każdego z terenów MW-U-UC jako jedną działkę budowlaną, dopuszczając wydzielenie działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacje transformatorowe, dla których wielkość powierzchni i kształt działek należy dostosować do warunków technicznych lokalizowanych urządzeń, wnioskując o jej wykreślenie, gdyż uniemożliwia to etapowanie inwestycji;
 - 6) wnoszą o umożliwienie lokalizacji stacji transformatorowej na terenie I.KDX, w ramach działki ewidencyjnej 412/41;
 - 7) wnoszą o uwzględnienie w planowaniu zabudowy parametrów projektu PCLA zgodnie z załącznikiem audytu opracowanego w listopadzie 2022 r., załączonymi do postępowania przetargowego, określenie obrysu, gabarytu i lokalizacji obiektu, a także przyjęcie wysokości PCLA na poziomie ok. 20 m od poziomu terenu:

– nie uwzględnia się.

§ 3

Uwag, które wniosła do projektu zmiany nr 301/6/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII RADA OSIEDLA KRÓLA ST. AUGUSTA NR XX, ul. Sportowa 2b/102, 35-111 Rzeszów, wniesione pismem znak: BRM/1/03/2024 (w dwóch jednobrzmiących kopiach) w dniu 27 marca 2024 r., dotyczących:

- 1) ustalonego przeznaczenia terenu, wnioskując o przeznaczenie funkcji dla całego terenu na sport i rekreację, gdyż przyjęte ustalenia:
 - stanowią o przewadze zabudowy wielorodzinnej,
 - spowodują brak miejsca na lodowisko i boiska treningowe dla użytkowników PCLA,
 - pozbawią mieszkańców terenów do rekreacji i wypoczynku,
 - spowodują zwiększenie zanieczyszczeń powietrza, zacienianie,
 - spowodują pogorszenie dostępu do infrastruktury społecznej i kulturalnej,
 - spowodują zablokowanie dojazdu do centrum w godzinach szczytu dla osiedli na zachód od al. W. Witosa, al. Batalionów Chłopskich,
- 2) obniżonego w stosunku do planu obowiązującego wskaźnika miejsc postojowych, co spowoduje, że przyszli mieszkańcy będą parkować na osiedlach sąsiednich, i będzie konieczna budowa parkingów kosztem istniejących terenów zieleni;

- 3) zbyt dużej intensywności zabudowy – proponowany wskaźnik maksymalny 4;
- 4) zbyt dużej dopuszczalnej wysokości zabudowy – proponowane ograniczenie do 25 m;
- 5) ustanowienia strefy śródmiejskiej w granicach obszaru zmiany planu;
- 6) ustalonego przeznaczenia terenu, które spowoduje obciążenie kanalizacji burzowej;
- 7) wykreślenia szklanej elewacji budynków, co wpłynie na obniżenie estetyki budynków, wnioskując o pozostawienie elewacji ze szkła jak w planie obowiązującym:
 - nie uwzględnia się.

§ 4

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

§ 5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Konrad Fijołek

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany nr 301/6/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego 2024 r. do dnia 13 marca 2024 r.

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Projekt zmiany nr 301/6/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII został opracowany na podstawie uchwały Rady Miasta Rzeszowa nr LXV/1510/2018 z dnia 25 września 2018 r.

Obszar objęty projektem zmiany planu zajmuje powierzchnię około 6,28 ha. Zlokalizowany jest w centralnej części miasta na osiedlu Króla St. Augusta, pomiędzy al. W. Witosa, ul. Wyspiańskiego, jednostką wojskową (terenem zamkniętym MON) i stadionem klubu sportowego CWKS Resovia.

Projekt zmiany planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, 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 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003 r. nr 164, poz. 1587). Przyjęte w projekcie zmiany planu ustalenia uwzględniają istniejące powiązania funkcjonalno-przestrzenne.

Celem opracowania zmiany planu jest określenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania przestrzennego terenu, w szczególności korekty układu komunikacji wewnętrznej, dopuszczenie szerokiego zakresu usług publicznych oraz ustalenia zasad podziału na działki budowlane, w związku ze zmianą struktury własnościowej na tym terenie.

Projekt zmiany planu jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). Obszar zmiany planu zlokalizowany jest w strukturze funkcjonalno-przestrzennej studium w strefie śródmiejskiej A na obszarze wielofunkcyjnym MU.2, dla którego jako główny kierunek wskazano kreowanie atrakcyjnego śródmieścia opartego na koncentracji unikatowych funkcji usługowych. Cechą obszarów MU.2 jest ich wielofunkcyjność, dlatego oprócz usług istotny jest również na nich udział zabudowy mieszkaniowej, aby obszary były aktywne cały dzień. Niezbędnym elementem zagospodarowania śródmieścia mają być dobrej jakości przestrzenie publiczne. Obszar objęty zmianą planu jest według Studium częścią obszaru wskazanego do przekształceń. Studium dopuszcza ponadto lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²., a także budynków wysokich. Dopuszcza także wskazanie zabudowy śródmiejskiej.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu 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 oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. 2003 nr 164 poz. 1587).

W dniu 28 lutego 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 301/6/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazeta Codzienna „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 22 marca 2029 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęło 7 pism z wnioskami do projektu zmiany planu, od inwestorów prywatnych. Ponadto, po upływie wyznaczonego terminu, wpłynęło 6 kolejnych pism z wnioskami od inwestorów prywatnych, Stowarzyszeń, Spółdzielni Mieszkaniowej i Rady Osiedla. Wnioski złożone w terminie, wyznaczonym po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany, zostały rozpatrzone Rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 22 maja 2020 r., zmienione Rozstrzygnięciem Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 31 lipca 2020 r. oraz z dnia 18 sierpnia 2020 r.

Wszystkie wnioski, które wpłynęły od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu zmiany planu.

Projekt zmiany planu był wielokrotnie poddawany pod dyskusję Miejskiej Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej. Komisja, począwszy od 2019 r., analizowała różne koncepcje rozwiązań. W dniu 24 października 2019 r., przedstawiono projekt zmiany planu do zaopiniowania. Ze względu na zamiar realizacji przez miasto Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego na terenie sąsiadującym bezpośrednio z terenem objętym przedmiotową zmianą, członkowie Komisji zawnieśli o przełożenie opiniowania projektu na kolejne posiedzenie.

Po sporządzeniu kolejnej wersji projektu zmiany planu (uwzględniającym obsługę planowanej rozbudowy Stadionu z drogi publicznej) został on przedstawiony ponownie MKU-A. Komisja zaopiniowała na posiedzeniu w dniu 27 maja 2020 r. projekt negatywnie, jako główny powód podając zbyt rozbudowany zakres programu na obszarze objętym zmianą planu oraz jego niekorzystne oddziaływanie na tereny sąsiednie, w tym na teren planowanego Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego.

Pomimo negatywnej opinii MKUA projekt zmiany nr 301/6/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez odpowiednie organy i instytucje. Projekt uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia.

W lipcu 2020 r. do Prezydenta Miasta Rzeszowa wpłynęły kolejne wnioski (po terminie) od inwestorów prywatnych, które zostały rozpatrzone i uwzględnione w projekcie zmiany planu. Skorygowany projekt został przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 23 lipca 2020 r. (prezentacja zmian wynikających z wprowadzonych korekt) i 27 sierpnia 2020 r., na której otrzymał negatywną opinię Komisji. Projekt zmiany planu został przekazany do ponownych uzgodnień i opiniowania pozostałym organom i instytucjom, które wydały pozytywne stanowisko w tej sprawie.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 2 października 2020 r. do dnia 30 października 2020 r. W dniu 13 października 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 13 listopada 2020 r. Do projektu zmiany planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 13 listopada 2020 r., wpłynęło 22 pisma z uwagami dotyczącymi przyjętych w projekcie zmiany planu rozwiązań, w tym jedna dotycząca prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwagi złożone w wyznaczonym terminie zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VIII/1070/2020 z dnia 3 grudnia 2020 r., które zostało opublikowane w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miasta Rzeszowa.

Projekt zmiany planu wraz listą nieuwzględnionych uwag przedłożono do uchwalenia Radzie Miasta Rzeszowa. Na sesji w dniu 30 grudnia 2020 r. Rada Miasta Rzeszowa postanowiła zdjąć projekt zmiany planu z porządku obrad. Do projektu powróciła na sesji w dniu 22 listopada 2022 r. Uchwałą nr LXIX/1519/2022 Rady Miasta Rzeszowa stwierdziła konieczność wprowadzenia w projekcie zmiany planu korekt dotyczących terenów z funkcją mieszkaniową, w szczególności w zakresie linii zabudowy, intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, udziału powierzchni usług w parterach budynków.

Skorygowany projekt zmiany planu przedstawiono dwukrotnie Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej: w formie koncepcji do dyskusji w dniu 11 maja 2023 r. oraz przekazany do zaopiniowania w dniu 17 sierpnia 2023 r. Projekt zmiany planu uwzględniał wytyczne uchwały Rady Miasta Rzeszowa z 22 listopada 2022 r., a także częściowo wnioski, które wniesione zostały do projektu po 2022 r. Część obszaru objętego projektem zmiany planu, przeznaczonego pod usługi była również przedmiotem warsztatów architektonicznych, które odbyły się w dniach 24 sierpnia oraz 28 sierpnia 2023 r. Wyniki warsztatów w postaci wniosków z dyskusji i rekomendacji Komisji konkursowej zrewidowały częściowo założenia dla terenu usługowego. Tak zmodyfikowany projekt zmiany planu przedstawiono na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 16 listopada 2023 r. W projekcie wyznaczono tereny:

- 1) KDZp – drogi publicznej zbiorczej, o powierzchni około 0,06 ha;
- 2) KDGp – drogi publicznej głównej, o powierzchni około 0,23 ha;
- 3) KDL – drogi publicznej lokalnej, o powierzchni około 1,02 ha;
- 4) KDW – drogi wewnętrznej o powierzchni około 0,14 ha;
- 5) MW-U-UC – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², o łącznej powierzchni około 2,07 ha;
- 6) U-US-ZP – zabudowy usługowej lub sportu i rekreacji, lub zieleni urządzonej, o powierzchni około 1,56 ha;
- 7) US – sportu i rekreacji, o powierzchni około 0,08 ha;
- 8) KO-ZP – obsługi komunikacji oraz zieleni urządzonej, o powierzchni około 0,42 ha;
- 9) KX – komunikacji pieszej o łącznej powierzchni około 0,70 ha.

Ostatecznie projekt nie uzyskał pozytywnej opinii Komisji. Komisja wyartykułowała sześć warunków, na jakich możliwa jest opinia pozytywna. Spełniono cztery z nich. Pozostałe dwa, tj.: wyeliminowanie z projektu zabudowy śródmiejskiej oraz wykluczenie zabudowy na terenie oznaczonym w projekcie symbolem US nie uwzględniono, ze względu na potencjalne skutki ekonomiczne uchwalenia zmiany planu. Realizacja ustaleń projektu zmiany planu z wykorzystaniem wskaźników intensywności zabudowy zaproponowanych w zmianie planu (a zbliżonych do intensywności wskazanej w planie obowiązującym), bez ustalenia zabudowy śródmiejskiej byłaby bardzo ograniczona, a nawet niemożliwa. Za likwidacją zabudowy śródmiejskiej nie optowała również Rada Miasta Rzeszowa, artykułując to w uzasadnieniu do uchwały z 22 listopada 2022 r. Pomimo negatywnej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej projekt zmiany planu poddany został dalszej procedurze z uwagi na fakt, że przyjęte w nim ustalenia nie naruszają obowiązujących przepisów odrębnych. Projekt zmiany planu uzyskał uzgodnienia i opinie pozostałych organów i instytucji, które wydały pozytywne stanowisko w tej sprawie.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony ponownie do publicznego wglądu, w dniach od 22 lutego 2024 r. do dnia 13 marca 2024 r. W dniu 6 marca 2024 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 27 marca 2024 r.

Do projektu zmiany planu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 27 marca 2024 r., wpłynęły pisma z uwagami, dotyczącymi rozwiązań przyjętych w projekcie zmiany planu. Uwagi do projektu zmiany planu wnieśli:

- 1) Pan _____, pismem z dnia 18 marca 2024 r.;
- 2) _____, reprezentowana przez _____, pismem (w dwóch jednobrzmiących kopiach) z dnia 26 marca 2024 r.;
- 3) RADA OSIEDLA KRÓLA ST. AUGUSTA NR XX, ul. Sportowa 2b/102, 35 – 111 Rzeszów, pismem znak: BRM/1/03/2024 (w dwóch jednobrzmiących kopiach) z dnia 27 marca 2024 r.

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 uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy. Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego. 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.).

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 oraz do ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

W zagospodarowaniu przestrzennym powinno się uwzględniać, w szczególności: wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby interesu publicznego.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Ustalając kierunek zagospodarowania i przeznaczenia terenu oraz określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prawne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne (art. 1 ust. 3 ww. ustawy).

Stosownie do art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

Zmiana planu została sporządzona z zachowaniem obowiązujących przepisów i procedur wynikających z art. 17, w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Zakres prognozy oddziaływania na środowiska określa art. 51 ust. 2 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. 2023, poz. 1094 z późn. zm.).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag:

1. Uwaga

pana _____, zam. _____, _____, wniesione pismem w dniu 18 marca 2024 r.

Uwaga dotyczy: połączenia ul. Sportowej znajdującej się na działce nr 417/3 obr. 214 z ul. Sportową znajdującą się na działce nr 410/13 obr. 214, które mogłoby być zrealizowane poprzez wymianę części działek nr: 409/8, 409/11, 411/13 obr. 214 z fragmentem działki nr 409/2 obr. 214;

Sposób rozpatrzenia uwagi:

– uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Wskazany przez składającego uwagę sposób połączenia ul. Sportowej znajdującej się na działce nr 417/3, zlokalizowanej poza granicą obszaru planu z fragmentem ul. Sportowej znajdującej się na działce nr 410/13, a zlokalizowanej w granicach obszaru planu, poprzez działkę nr 409/2, wykracza poza zakres przedmiotowy zmiany planu. W projekcie zmiany planu nie przewiduje się takiego

rozwiązania, gdyż działka nr 409/2 zlokalizowana jest po pierwsze poza granicą obszaru zmiany planu, a po drugie jest częścią terenu zamkniętego MON. Zgodnie z art. 3 ust.1 oraz art. 14 ust. 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gmina nie posiada kompetencji do kształtowania polityki przestrzennej, w tym uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenach zamkniętych ustalonych przez organ inny niż minister właściwy do spraw transportu. Nie ma zatem kompetencji prawnych do projektowania na terenie zamkniętym MON jakichkolwiek elementów zagospodarowania przestrzennego w planie miejscowym. Zagadnienie wymiany działek, wykracza poza zakres przedmiotowy ustaleń planu.

Uwagi nie uwzględnia się.

2. Uwagi

, , , zeprezentowana przez , , wniesione pismem (w dwóch jednobrzmiących kopiach) w dniu 26 marca 2024 r.

Uwagi dotyczą działek nr: 410/10, 410/11, 410/15, 410/16, 410/17, 410/18, 410/19, 412/10, 412/37, 412/40, 412/41, 412/43, 412/45, 412/47, 412/48, 412/49, 412/50, 412/51 obr.214, w tym:

- 1) treści § 8.1 ust.9b (w tekście uchwały brak ust. 9, jest pkt 9b w ust.2), tj.: „- na oznaczonej na rysunku planu symbolem [55] części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego, na której dopuszcza się lokalizację budynków o wysokości do 55 m”, ograniczającego możliwość lokalizacji budynków wysokich na terenie do jego fragmentu, wnioskując o wykreślenie tego zapisu, rezygnację z linii podziału wewnętrznego i stosowanego oznaczenia graficznego [55], zastępując zapis nowym, w brzmieniu:
„b) dopuszcza się zwiększenie wysokości do 55 m:
- powierzchnia zagospodarowana budynkami o wysokości większej niż 25 m, lecz nie większej niż 55 m – nie większa niż 30% powierzchni terenu 1MW-U-UC lub 2MW-U-UC w obrębie linii zabudowy”;
- 2) linii rozgraniczającej wydzielającej teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW-U-UC - wnioskując o wyznaczenie granic tej jednostki zgodnie z załącznikiem nr 3 do pisma przesłanego przez składającego uwagę w dniu 3 stycznia 2024 r, tj. w odległości 28,5 m od ściany projektowanego Podkarpackiego Centrum Lekkiej Atletyki, zamiast 30,5 m;
- 3) treści § 8.1 ust.3 (w tekście uchwały: §8 ust. 2 pkt 3) odnoszącej się do nieprzekraczalnej linii zabudowy w tym wyznaczonej na terenie 2MW-U-UC od strony drogi KDL, wnioskując o:
 - a) jej wyznaczenie w granicy terenu, w odległości, o której mowa w pkt 2,
 - b) rezygnację z nieprzekraczalnej linii zabudowy parteru i wyznaczenie wspólnej linii zabudowy nieprzekraczalnej, w granicach jednostki planistycznej, o której mowa w pkt 2;
- 4) treści § 8.b. ust.3 zawierającej nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem US lokalizacji drogi pożarowej do Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego, gdyż powoduje on znaczące ograniczenie możliwości zabudowy terenu US;
- 5) treści § 8 ust.3 zawierającej nakaz zagospodarowania każdego z terenów MW-U-UC jako jedną działkę budowlaną, dopuszczając wydzielanie działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacje transformatorowe, dla których wielkość powierzchni i kształt działek należy dostosować do warunków technicznych lokalizowanych urządzeń, wnioskując o jej wykreślenie, gdyż uniemożliwia to etapowanie inwestycji;
- 6) wnoszą o umożliwienie lokalizacji stacji transformatorowej na terenie 1.KDX, w ramach działki ewidencyjnej 412/41;

- 7) wnoszą o uwzględnienie w planowaniu zabudowy parametrów projektu PCLA zgodnie z załącznikiem audytu opracowanego w listopadzie 2022 r., załączonymi do postępowania przetargowego, określenie obrysu, gabarytu i lokalizacji obiektu, a także przyjęcie wysokości PCLA na poziomie ok. 20 m od poziomu terenu.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1

Teren objęty zmianą planu ma bardzo istotne znaczenie w strukturze miasta. Zlokalizowany jest w jego centralnej części, u zbiegu ulic podstawowego układu komunikacyjnego, przy arterii (ul. Wyspiańskiego), która po realizacji przejazdu bezkolizyjnego przez teren kolejowy relacji Rzeszów-Jasło będzie prowadziła wprost do historycznego śródmieścia. Jest on bardzo dobrze wyeksponowany, dlatego jego zagospodarowanie ma istotne znaczenie dla wizerunku miasta. Dodatkowo w miejscu Stadionu Resovii zlokalizowanego po wschodniej stronie obszaru zmiany planu od strony wschodniej projektowana jest duża inwestycja o charakterze regionalnym, tj. Podkarpackie Centrum Lekkoatletyczne. Obszar objęty zmianą, właśnie z tego powodu był tematem wielu dyskusji, spotkań z mieszkańcami, a nawet warsztatów architektonicznych, a jego rozwiązania są pilnie śledzone przez działaczy sportowych, rady osiedli jak i mieszkańców miasta. Projekt zmiany planu był już raz przedstawiony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia. W przedstawionej formie nie spotkał się z jej akceptacją i został zdjęty z porządku obrad. Rada Miasta ponownie analizując go podjęła decyzje o konieczności wprowadzenia do niego korekt. Stanowisko swoje wyraziła w Uchwale nr LXIX/1519/2022 z dnia 22 listopada 2022 r. W § 1 ust. 1 pkt 3 tej uchwały wskazano na zasadność uregulowania rozmieszczenia wysokich, dominujących elementów zabudowy na terenach w taki sposób, aby pod względem lokalizacji i wysokości stanowiły spójną kompozycję urbanistyczną, czego nie zawierał projekt przedstawiony Radzie Miasta Rzeszowa w grudniu 2020 r. Kolejna wersja projektu zmiany planu zawiera w/w uregulowania. Kompozycja przestrzenna przyjęta w zmianie planu dotyczy całego obszaru zmiany planu i zakłada rozmieszczenie budynków wysokich od strony al. Witosa i ul. Wyspiańskiego, czyli dróg podstawowego układu komunikacyjnego, na tyle szerokich, że zapewniających ich ekspozycję. Wysokość zabudowy ograniczona jest w północnej części obszaru zmiany planu, wokół otwartej przestrzeni publicznej jaką ma tworzyć teren oznaczony symbolem 1KX. Ograniczenie nie dotyczy tylko terenu 2MW-U-UC, ale w znacznie większym stopniu terenu U-US-ZP czy terenu 2MW-U-UC. Dla terenu 2MW-U-UC ograniczenie dotyczy zaledwie ok. 9% jego powierzchni, mając na uwadze jego wielkość i specyficzny kształt. Taki sposób kształtowania przestrzeni uzyskał akceptację Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej.

Uwagi nie uwzględnia się.

Ad 2

Nie ma uzasadnienia planistycznego poszerzenie terenu 2MW-U-UC od strony drogi KDL, kosztem tej drogi, i co za tym idzie zmiana wyznaczonej na terenie linii zabudowy nieprzekraczalnej. W projekcie zmiany planu, po zachodniej stronie Stadionu Resovii wyznaczono teren z przeznaczeniem pod drogę publiczną lokalną, oznaczony symbolem KDL. Podyktowane jest to koniecznością zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenu objętego opracowaniem. W obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII wyznaczono drogę wewnętrzną KDW dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową, w tym także obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², a także pod zabudowę mieszkaniową

wielorodzinną dopuszczoną w ograniczonym zakresie. Na podstawie planu miała powstać duża inwestycja handlowo-usługowa. Niestety jej realizacja nie doszła do skutku. Ze względu na zmianę struktury własnościowej na terenie objętym zmianą planu, a także inne uwarunkowania, w szczególności zmianę kierunku zagospodarowania części terenu kładącą nacisk na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a także planowaną inwestycję budowy Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego (PCLA) w miejscu Stadionu Resovii, uznano za niezbędną zmianę kategorii drogi wewnętrznej na drogę publiczną klasy lokalnej, a co za tym idzie dostosowania jej parametrów do takiej klasy drogi.

Przedmiotowa droga publiczna będzie głównym trzonem komunikacyjnym nowo powstającej części osiedla Króla Augusta, w granicach której przewiduje się lokalizację różnorodnych funkcji: sportowo-rekreacyjnych, kultury, oświaty, nauki czy administracji, a także komercyjnych funkcji usługowych czy intensywnej zabudowy wielorodzinnej, generujących duży ruch samochodowy, rowerowy i pieszy. Aktualnie planowana jest rozbudowa Stadionu Resovii, którego efektem będzie powstanie tu dużego założenia sportowego, Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego. Obiekt tej rangi wymaga również właściwej obsługi komunikacyjnej gwarantującej bezpieczeństwo użytkownika, szczególnie podczas imprez masowych. Granica pomiędzy drogą KDL, a terenem 2MW-U-UC została wyznaczona w odległości ok. 28-29 m od ściany istniejącej trybuny stadionu. Droga zawiera niezbędne elementy zagospodarowania pozwalające na sprawna obsługę terenów objętych planem jak i terenów sąsiadujących, tj.: jezdnię o szerokości min. 7 m pozwalającą na ruch autobusów, obustronne chodniki, których szerokość uwzględnia ruch pieszych generowany przez wszystkie inwestycje zaplanowane w sąsiedztwie i te istniejące oraz drogi dla rowerów. Szerokość drogi uwzględnia również bezpieczny zjazd pojazdów z terenu 2MW-U-UC. Ponadto planowana droga publiczna ułatwi dostęp do wydzielonych terenów zabudowy usługowej, w tym usług o charakterze publicznym oraz terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Publiczny charakter drogi lokalnej posłuży sprawnej realizacji tego zamierzenia komunikacyjnego i zachowanie parametrów technicznych dostosowanych do skali otaczających inwestycji. Przyjęte parametry drogi, w tym jej szerokość zgodne są z wymaganiami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2022 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych oraz „Wzorce i standardy rekomendowane przez Ministra właściwego ds. transportu”.

Wobec powyższego nie jest uzasadnione zmniejszanie tych parametrów, w tym szerokości pasa drogowego i przesunięcie jej do odległości 28,5 m mierzonej od projektowanej ściany PCLA, a co za tym idzie poszerzenie terenu 2MW-U-UC, kosztem drogi KDL.

Uwagi nie uwzględnia się.

Ad 3

Na przyjęte w projekcie zmiany planu decyzje przestrzenne, w szczególności nieprzekraczalne linie zabudowy istotne znaczenie miały nowe okoliczności jakie wynikają z planowanej rozbudowy Stadionu Resovii do nowej rangi obiektu jakim będzie Podkarpackie Centrum Lekkiej Atletyki, inwestycji o skali regionalnej a nawet o randze metropolitalnej. Inwestycja taka wymaga nie tylko sąsiedztwa o adekwatnej jakości wizualnej, ale również odpowiedniej strukturze przestrzennej umożliwiającej jej właściwe funkcjonowanie w przyszłości. Przy wyznaczaniu nieprzekraczalnej linii zabudowy wzięto pod uwagę fakt, że nowa inwestycja sportowa będzie miała wpływ na jakość życia przyszłych użytkowników mieszkań w sąsiedztwie i odwrotnie. Jest niewskazane, aby tak różne inwestycje jakimi są funkcje sportowe mogące gromadzić kilka tysięcy kibiców i bardzo intensywna zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną zachowywały między sobą wyłącznie minimalne odległości. Może to być powodem w przyszłości niezadowolenia społecznego i konfliktów np. uniemożliwiających organizację imprez sportowych. Wyznaczona w odległości ok. 30 m od ściany istniejącej trybuny stadionu nieprzekraczalna linia zabudowy jest kompromisem oczekiwań inwestora,

a m.in. stanowiskiem środowiska architektonicznego, tj. SARP, Okręgowej Izby Architektów wyrażonym w uwagach do projektu zmiany planu, a także Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. Nieprzekraczalna linia zabudowy wyznaczona w zmianie planu nie ogranicza lokalizacji zabudowy bardziej niż plan obowiązujący, przeciwnie jest znacznie korzystniej zaplanowana niż w planie obowiązującym. A należy zauważyć, że planowana realizacja PCLA uwzględnia odległość zabudowy w sąsiedztwie w oparciu o obowiązujący plan. Nie jest uzasadniona zatem zmiana jej lokalizacji

Atrakcyjna lokalizacja obszaru objętego zmianą planu – w centrum miasta, na obszarze śródmieścia, przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta prowadzących komunikację zbiorową – wskazanego w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023) do przekształceń, predysponuje go do intensywnego zagospodarowania, ale też wymaga szczególnej troski przy tworzeniu nowej tkanki miejskiej, z uwzględnieniem zarówno istniejącego sąsiedztwa jak i tego planowanego.

Z uwagi na to, że obszar zlokalizowany jest w śródmieściu w projekcie zmiany planu wprowadzono nakaz lokalizacji usług w parterach zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulic: al. Witosa, ul. Wypiańskiego czy projektowanej drogi KDL, aby w przyszłości wykształciła się pierwsza linia zabudowy z „aktywną krawędzią” /pierzęą. Cofnięcie ściany parterów zabudowy w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy ma służyć wykształceniu ogólnodostępnych otwartych przestrzeni aktywizujących usługi czy handel, sprzyjających kontaktom lokalnej społeczności i jej aktywizacji.

Ustalone przeznaczenia terenów daje możliwość wykreowania, w miejsce zdegradowanego obszaru pozbawionego jakichkolwiek walorów przestrzennych i architektonicznych, wielofunkcyjnej i atrakcyjnej przestrzeni służącej różnym grupom odbiorców, w zrównoważony sposób łączącej tereny zabudowane z otwartym. Jej atutem będzie duży udział usług ogólnomiejskich, zieleni o charakterze urządzonym oraz otwartych publicznych przestrzeni, zgodnie z kierunkami wskazanymi w studium dla strefy śródmiejskiej A, na której zlokalizowany jest obszar zmiany planu.

Wobec powyższego nie jest zasadna korekta nieprzekraczalnych linii zabudowy na terenie 2 MW-U-UC od strony drogi KDL.

Uwagi nie uwzględnia się.

Ad 4

Nie jest uzasadnione wykreślenie zapisu zawierającego nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem US lokalizacji drogi pożarowej do Podkarpackiego Centrum Lekkoatletycznego. Podkarpackie Centrum Lekkoatletyczne, jest inwestycją publiczną o randze regionalnej a nawet metropolitalnej. Ma być jednym z najnowocześniejszych stadionów lekkoatletycznych w Polsce, na którym będzie można organizować zawody rangi mistrzostw Polski seniorów, czy też mistrzostw Europy. Jej realizacja stanowi ważny aspekt polityki rozwoju przestrzennego i gospodarczego, a także sportowego miasta. Inwestycja wymagała będzie zabezpieczenia pożarowego, w tym drogi pożarowej. Inwestycja w chwili obecnej nie posiada jeszcze ostatecznego projektu budowlanego, który byłby dla miasta podstawą jego realizacji, przesądzającego o szczegółowych rozwiązaniach, w tym tych związanych z bezpieczeństwem pożarowym. Dla PCLA wydano decyzję o pozwoleniu na budowę, ale projekt budowlany będący jej podstawą nie będzie w takiej formie realizowany. Konieczność lokalizacji drogi wynika natomiast z audytu tego projektu budowlanego, który jest częścią Specyfikacji Założeń Warunków Zamówienia w przetargu na „Budowę Podkarpackiego Centrum lekkoatletycznego przy ul. Wypiańskiego w Rzeszowie”

Zgodnie z art. 1 ust.2 pkt 9 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza potrzeby interesu publicznego. Bezpieczeństwo przyszłych użytkowników PCLA, w tym zapewnienie drogi

pożarowej dla tej inwestycji jest niewątpliwie nadrzędnym interesem publicznym nad maksymalnym wykorzystaniem terenu. Brak zatem zabezpieczenia terenu pod taki cel będzie zaniechaniem, które może skutkować nawet zablokowaniem odbioru budowlanego tej inwestycji. Nadmienić należy, że w obowiązującym planie miejscowym teren oznaczony w zmianie planu jako teren US nie jest wskazany do zabudowy a jest częścią terenu przeznaczonego pod komunikację wewnętrzną.

Uwagi nie uwzględnia się.

Ad 5

Nie jest uzasadnione wykreślenie zapisu nakazującego zagospodarowania każdego z terenów MW-U-UC jako jedną działkę budowlaną. Jest to racjonalne przestrzennie. Daje szanse realizacji zabudowy jako jednej spójnej wizualnie inwestycji, co ma istotne znaczenie biorąc pod uwagę uprzywilejowaną lokalizację przestrzenną obszaru objętego zmianą planu. Nie uniemożliwia to etapowania inwestycji, Zgodnie z art. 33 ust. 1 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane inwestycje mogą być realizowane etapami, co umożliwi podział zamierzeń budowlanych na wyodrębnione budżetowo części, zarówno na etapie przygotowywania inwestycji (w tym jej dokumentacji), jak i w fazie realizacji. Art. 33 ust. 1 stanowi, iż pozwolenie na budowę dotyczy całego zamierzenia budowlanego. W przypadku zamierzenia budowlanego obejmującego więcej niż jeden obiekt, pozwolenie na budowę może, na wniosek inwestora, dotyczyć wybranych obiektów lub zespołu obiektów, mogących samodzielnie funkcjonować zgodnie z przeznaczeniem. Jeżeli pozwolenie na budowę dotyczy wybranych obiektów lub zespołu obiektów, inwestor jest obowiązany przedstawić projekt zagospodarowania działki lub terenu, o którym mowa w art. 34 ust. 3 pkt 1, dla całego zamierzenia budowlanego.

Uwagi nie uwzględnia się.

Ad 6

Odrzuca się uwagę dotyczącą umożliwienia lokalizacji stacji transformatorowej na terenie 1.KDX, w ramach działki ewidencyjnej nr 412/41 obr. 214. W projekcie zmiany planu wyłożonym do publicznego wglądu w dniach od 22 lutego do 13 marca 2024 r. nie figuruje teren oznaczony symbolem 1.KDX. Przyjmuje się, że uwaga dotyczy terenu 1KX, w granicach którego zlokalizowana jest działka nr 412/41. Teren 1KX przeznaczony jest w projekcie zmiany planu pod komunikację pieszą. Projekt uchwały w sprawie uchwalenia zmiany planu, w art. 3 ust. 1 pkt 14, wprowadza art. 10a, którego ustalenia:

- dopuszczają możliwość lokalizacji wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu, a także
- możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

Uwagi nie uwzględnia się.

Ad 7

Przy podejmowaniu decyzji przestrzennych w zmianie planu i formułowaniu jego ustaleń brano pod uwagę wszelkie informacje związane z planowanym Podkarpackim Centrum Lekkoatletycznym, w tym projekt budowlany czy audyt, o którym mowa w uzasadnieniu na uwagę wskazaną w pkt 4, w szczególności jego przewidywaną wysokość czy lokalizację na działce. Audyt nie przesądza jednak o wszystkich rozwiązaniach projektowych zarówno technicznych, jak i architektonicznych. Wykonawca projektu PCLA, zgodnie z warunkami zamówienia przetargowego ma prawo do jego optymalizacji. Audyt nie jest zatem formalną podstawą do określania jego obrysu i lokalizacji obiektu. Nie jest jasne, co składający uwagę miał na myśli wskazując, aby określić obrys, gabaryt i lokalizację zgodnie z

załącznikiem audytu. PCLA nie jest przedmiotem ustaleń zmiany planu, które jest zlokalizowane poza jego granicą. Projekt nie jest również elementem mapy zasadniczej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego, na której sporządzony jest projekt zmiany planu.

Uwagi nie uwzględnia się

3. Uwagi

RADY OSIEDLA KRÓLA ST. AUGUSTA NR XX, ul. Sportowa 2b/102, 35 – 111 Rzeszów, wniesione pismem znak: BRM/1/03/2024 (w dwóch kopiach) w dniu 27 marca 2024 r.

Uwagi do projektu zmiany planu dotyczą:

- 1) ustalonego przeznaczenia terenu, wnioskując o przeznaczenie funkcji dla całego terenu na sport i rekreację, gdyż przyjęte ustalenia:
 - stanowią o przewadze zabudowy wielorodzinnej,
 - spowodują brak miejsca na lodowisko i boiska treningowe dla użytkowników PCLA,
 - pozbawiają mieszkańców terenów do rekreacji i wypoczynku,
 - spowodują zwiększenie zanieczyszczeń powietrza, zacienianie,
 - spowodują pogorszenie dostępu do infrastruktury społecznej i kulturalnej,
 - spowodują zablokowanie dojazdu do centrum w godzinach szczytu dla osiedli na zachód od al. W.Witosa, al. Batalionów Chłopskich;
- 2) obniżonego w stosunku do planu obowiązującego wskaźnika miejsc postojowych co spowoduje, że przyszli mieszkańcy będą parkować na osiedlach sąsiednich, i będzie konieczna budowa parkingów kosztem istniejących terenów zieleni;
- 3) zbyt dużej intensywności zabudowy – proponowany wskaźnik maksymalny 4;
- 4) zbyt dużej dopuszczalnej wysokości zabudowy – proponowane ograniczenie do 25 m;
- 5) ustanowienia strefy śródmiejskiej w granicach obszaru zmiany planu;
- 6) ustalonego przeznaczenia terenu, które spowoduje obciążenie kanalizacji burzowej;
- 7) wykreślenia szklanej elewacji budynków, co wpłynie na obniżenie estetyki budynków, wnioskując o pozostawienie elewacji ze szkła jak w planie obowiązującym.

Sposób rozpatrzenia uwag:

– uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad 1-5

Opracowywana zmiana planu jest zmianą obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII, który jest podstawą do uzyskania decyzji administracyjnych o pozwoleniu na budowę. Obszar planu obowiązującego przeznaczony jest w przeważającym zakresie, tj. na terenie o powierzchni ok. 4,98 ha (teren oznaczony symbolem U,UC/MW/Up), pod intensywne zainwestowanie, tj. usługi komercyjne w szczególności: handlu, w tym handel o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², usługi hotelarskie, biurowe, gastronomii, usługi o funkcji sportowo-rekreacyjnej z dopuszczeniem usług publicznych administracji i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Zgodnie z planem obowiązującym, na terenie możliwa jest realizacja zabudowy o intensywności osiagającej wskaźnik 6,0. Plan obowiązujący dopuszcza również dwa budynki wysokościowe, tj. dwa wieżowce o wysokości do 90 m. Zmiana planu nie zmienia w sposób generalny przyjętych ustaleń. Kontynuuje ideę intensywnego zagospodarowania obszaru. Pod ten cel

projekt zmiany planu wskazuje natomiast znacznie mniejszą powierzchnię niż plan obowiązujący (3,71 ha), co wynika z aktualnych uwarunkowań przestrzennych, w szczególności projektowanej budowy Podkarpackiego Centrum Lekkiej Atletyki i potrzebie stworzenia dla tej inwestycji niezbędnego kontekstu przestrzennego.

Nie jest zasadna uwaga, że przyjęte ustalenia o przeznaczeniu terenu zwiększają udział funkcji mieszkalnej na terenie objętym zmianą planu. Nie odbiega on od możliwości jakie daje w tym zakresie plan obowiązujący. Poprzez ustalenie planu obowiązującego o „dopuszczeniu” zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jej realizacja możliwa jest na powierzchni mniejszej niż 50% terenu oznaczonego w planie obowiązującym symbolem U,UC/MW/Up, tj. na powierzchni nawet 2,44 ha. W zmianie planu funkcja mieszkaniowa możliwa jest natomiast na powierzchni 2,07 ha.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają istniejące uwarunkowania prawne i ekonomiczne terenów, w tym zgodnie z art. 1 ust.2 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym walory ekonomiczne przestrzeni i pozwalają uwzględnić nabyte prawa właścicieli. Niezależnie bowiem od prowadzonych prac projektowych nad zmianą planu, nadal obowiązuje aktualny plan miejscowy, na podstawie którego zostały wydane decyzje administracyjne dla inwestycji z przeważającym udziałem funkcji mieszkalnej. Mając te okoliczności na uwadze wyznaczono dwa tereny na których możliwa jest lokalizacja funkcji mieszkalnej, tj. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, lub rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oznaczone symbolami 1 MW-U-UC oraz 2 MW-U-UC, przeznaczone pod oznaczone symbolami Zmiana ustaleń, narażałaby miasto na poniesienie znacznych obciążeń finansowych, w związku z obniżeniem wartości nieruchomości.

Dla zabezpieczenia potrzeb miasta w zakresie funkcji publicznych, w tym m.in. usług sportu i rekreacji wyodrębniono teren o charakterze publicznym, tj. teren zabudowy usługowej, sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej, oznaczony symbolem U-US-ZP. Stanowi on potencjał dla realizacji centrum usługowego o charakterze publicznym, ogólnomiejskim (w tym np. usługi sportowo – rekreacyjne, kultury, oświaty, nauki i administracji), uzupełnionych o funkcje o charakterze lokalnym, jak dom kultury czy biblioteka, lub zieleni urządzonej jak np. park służąc mieszkańcom okolicznych osiedli i całego Rzeszowa, a wynikające z bieżących i przyszłych potrzeb rozwijającego się miasta. Jego ustalenia są wynikiem warsztatów architektonicznych organizowanych przez Biuro Architekta Miasta, którego aktywnymi uczestnikami byli m.in. członkowie Komisji Architektoniczno-Urbanistycznej oraz przedstawiciele Rad Osiedli, w tym osiedla Króla Augusta. Ustalenia planu nie pozbawiają mieszkańców terenów do wypoczynku, rekreacji. Obszar objęty zmianą planu nie był wskazany w planie obowiązującym jako teren rekreacji dla okolicznych osiedli. Z tego powodu ustalenia zmiany planu nie mają wpływu na ograniczenie terenów zielonych oraz wypoczynku i rekreacji w tym rejonie. Ustalenia zmiany planu w tym zakresie są znacznie korzystniejsze niż planu obowiązującego. W granicach terenu U-US-ZP mogą być lokalizowane boiska sportowe, czy lodowisko, a także park osiedlowy. Pomiędzy terenami zabudowy wskazano ogólnodostępne otwarte przestrzeni mające służyć rekreacji mieszkańców, nie tylko tych z obszaru zmiany planu, ale również okolicznych osiedli. Są nimi tereny 1KX czy 2KX, a także teren KO-ZP, na których mogą być realizowane ciągi piesze, place, uzupełnione o zieleni urządzonej. Mają być one atrakcyjnym urozmaicheniem terenów zabudowy. Przestrzeń otwartą służącą rekreacji wskazano również na terenie U-US-ZP. Dodatkowo w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru zmiany planu i osiedla Króla Augusta funkcjonuje prawie 7 ha Park Zdrowia.

Zarówno dla terenów oznaczonych symbolem MW-U-UC jak i U-US-ZP, a także US ustalono wyższą maksymalną intensywność zabudowy niż 4,0. Dla terenu U-US-ZP utrzymano ustalenia planu obowiązującego w zakresie intensywności zabudowy, tj. 6,0. Wyższą intensywność, dopuszczono na terenach oznaczonych symbolem MW-U-UC. Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu na tych

terenach wskaźnik intensywności nie może być większy niż 7,5 (jest on niższy niż na pierwszym wyłożeniu do publicznego wglądu, gdy wartość ta wynosiła 9,0), przy czym nadziemna intensywność zabudowy nie może być większa niż 5,5, co przy założeniu jednej kondygnacji podziemnej nie odbiega istotnie od intensywności określonej w planie obowiązującym.

W trakcie procedowania projektu zmiany planu ustalenia dotyczące dopuszczalnej maksymalnej wysokości dla terenów również zmieniały się. Ostatecznie maksymalna wysokość na obszarze objętym zmianą planu nie może przekroczyć 55 m. Jest ona niższa niż wnioskowała Rada Osiedla Króla Augusta po pierwszym wyłożeniu do projektu zmiany planu do publicznego wglądu, tj. 65 a także niższa od wysokości wieżowców dopuszczonych w planie obowiązującym.

Zmiana planu odpowiada przede wszystkim na potrzeby rozwijającego się miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Teren ma bardzo dobre cechy do lokalizacji zabudowy wysokiej i o wysokiej intensywności. Położony jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, charakteryzującym się uzbrojeniem w infrastrukturę techniczną i drogową, posiadającym dostęp do publicznej infrastruktury społecznej, pozostającym w zasięgu izochrony dojścia pieszego 300 m do komunikacji zbiorowej. Zgodnie z art. 1 ust. 4, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- 3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Z tego powodu jest uzasadnione efektywne i ekonomiczne, a co za tym idzie intensywne wykorzystanie obszaru objętego zmianą planu. Tym bardziej, że został on ograniczony o tereny komunikacji pieszej. Wyższa intensywność zabudowy poprzez koncentrację ludzi i funkcji niesie za sobą korzyści ekonomiczne i społeczne, prowadząc do intensyfikacji aktywności gospodarczej, społecznej i kulturalnej, a także zmniejszenia transportochłonności. Wpisuje się to we współczesne tendencje rozwoju miast, tj. dążenie do miasta zwartego, przeciwstawiając się rozlewaniu miast, a co za tym idzie podrażania kosztów jego funkcjonowania. Rejon ul. Witosa i Wyspiańskiego został wskazany jako miejsce predysponowane do lokalizacji zabudowy wysokościowej przez prof. dr hab. inż. arch. Zbigniewa Zuziaka w opracowaniu „Węzły i korytarze rozwoju funkcji metropolitalnych Rzeszowa” (wyk. przez Wydział Budownictwa, Inżynierii Środowiska i Architektury Politechniki Rzeszowskiej). Położenie w centralnej części miasta, bardzo dobra dostępność komunikacja, świetna ekspozycja w przestrzeni miasta, sąsiedztwo dużego kompleksu parkowego – Parku Zdrowia,

planowany kompleks usług publicznych o funkcji ponadlokalnej, wskazanie terenów pod zabudowę mieszkaniową i usługową, sprawiają, że zrealizowana w tym rejonie zabudowa będzie miała skalę i charakter śródmiejski.

Wymienione czynniki zdecydowały o wprowadzeniu do zapisów projektu zmiany planu „zabudowy śródmiejskiej”. Jest to zgodne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Studium nie wskazuje obszaru objętego zmianą planu wprost jako zabudowy śródmiejskiej, ale ze względu na jego położenie na obszarze śródmieścia, na obszarze wskazanym do przekształceń w przestrzeń o charakterze śródmiejskim daje taką możliwość do ustalenia w planie miejscowym. Realizacja zabudowy zwartej, o charakterze śródmiejskim, z pierzejami wzdłuż ulic wykorzystującej wskaźnik nawet ten określony w planie obowiązującym (6.0) nie jest możliwa bez objęcia obszaru granicą zabudowy śródmiejskiej.

Nie jest uprawnione stwierdzenie, że mieszkania powstające na terenie, z tego powodu, będą miały obniżony standard. Ten zależy od konkretnych późniejszych rozwiązań architektonicznych. Na ostateczny kształt zabudowy (w tym jego wysokość, rozmieszczenie na terenie), będą miały wpływ również przepisy odrębne. Przyszłe obiekty będą musiały zostać zlokalizowane w taki sposób i posiadać takie parametry i gabaryty, aby spełniały wymagania, rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2022 r. poz. 1225, z późn. zm.), zgodnie z którym odległość budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi od innych obiektów powinna umożliwić naturalne oświetlenie tych pomieszczeń.

Na potrzeby opracowywanej zmiany planu, przeprowadzono analizy w zakresie dostępności publicznych usług oświaty. Obszar zmiany planu zlokalizowany jest w centrum miasta, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w tym w zasięgu dojścia do istniejącej publicznej infrastruktury społecznej. W promieniu dojścia ok.1000 m funkcjonuje 5 szkół podstawowych, które dysponują znaczną ilością wolnych miejsc (stan na 2020 r. to ok. 300 miejsc, stan na wrzesień 2023 to ok. 600 miejsc), wystarczającą dla zaspokojenia potrzeb w zakresie edukacji wynikających ze wzrostu liczby mieszkańców w tym rejonie. W w/w promieniu funkcjonuje 10 publicznych przedszkoli i punktów przedszkolnych oraz dwa żłobki. W przypadku znacznego wzrostu liczby mieszkańców może w tym zakresie wystąpić niedobór miejsc. W mpzp nr 176/3/2009 terenu przy ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 26 stycznia 2012 r. uchwałą Nr XXVI/499/2012 zabezpieczono pod usługi oświaty i nauki teren o powierzchni ok. 0,78 ha, zlokalizowany w niedalekim sąsiedztwie, rejonie ul. Kossaków (ok.500 m od obszaru zmiany planu), który może służyć do rozbudowy infrastruktury społecznej. Dodatkowo program ten uzupełniają placówki niepubliczne. Funkcje opieki nad dziećmi mogą być zlokalizowane również na terenach oznaczonych w projekcie zmiany planu symbolami 1-MW-U-UC oraz 2.MW-U-UC, na których funkcje usługowe, w tym te o charakterze podstawowym, mogą być realizowane w dowolnych proporcjach.

W związku z powyższym uznaje się, że przeznaczone w planach miejscowych tereny pod usługi oświaty oraz istniejące placówki oświatowe stanowią wystarczającą rezerwę dla obsługi planowanej zabudowy mieszkaniowej w tym zakresie.

Wzrost liczby samochodów związanych ze wzrostem liczby mieszkań i mieszkańców nie będzie miał decydującego wpływu na zwiększenia smogu. Za powstawanie smogu w mieście w największym stopniu odpowiedzialna jest niska emisja pochodząca z ogrzewania budynków. Zaopatrzenie w energię ciepłą, zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu, tj. z sieci ciepłowniczej lub indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła, nie będzie skutkowało powstaniem emisji niskiej, tym samym nie będzie powodować zagrożenia wystąpienia smogu. Transport samochodowy także jest źródłem emisji zanieczyszczeń do powietrza. Polityka komunikacyjna miasta, dążąca do ograniczenia ruchu samochodów w mieście i stawianie na transport zbiorowy jest

rozwiązaniem sprzyjającym utrzymaniu dobrego stanu powietrza. Zachowanie dobrych warunków przewietrzania, lokalizacja miejsc postojowych w garażach podziemnych będzie dodatkowo minimalizować ryzyko powstania smogu w tym rejonie. Realizacja ustaleń zmiany planu, jak i planu obowiązującego będzie wpływała na środowisko jak każda nowa inwestycja. Zgodnie z prognozą oddziaływania ustaleń zmiany planu na środowisko przyrodnicze realizacja ustaleń zmiany planu nie spowoduje przekroczenia standardów środowiska.

Na potrzeby zmiany planu, wykonano analizy ruchu w mieście porównujące skutki realizacji ustaleń planu obowiązującego i projektowanej zmiany planu. Analizy wykonano w oparciu o mikrosymulacyjny model ruchu Rzeszowa z 2016 r. zaktualizowany w 2019 r. dla szczytu popołudniowego, biorąc pod uwagę wariant udziału funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej na terenach MW-U-UC.

Zaprognozowane w modelu zmiany w rozkładzie ruchu na sieć pokazały, że w przypadku realizacji założeń planu obowiązującego można się spodziewać wzrostu natężenia w przekroju ulicy Wyspiańskiego o ok 2-3% w stosunku do planu obowiązującego. Ponadto analizując wpływ zmian zagospodarowania obszaru na sieć drogową można zaobserwować tzw. efekt sieciowy, wygenerowany nowy ruch powoduje zmianę nawyków komunikacyjnych kierowców, szukających innych powiązań komunikacyjnych.

Należy dodać, że inwestycja w granicach zmiany planu nie jest jedynym, a przede wszystkim decydującym generatorem ruchu wpływającym na obciążenie układu komunikacyjnego. Ma na to wpływ między innymi rozbudowa osiedli mieszkaniowych zachodniej stronie miasta, z których ruch komunikacyjny będzie ciężył do centrum. Właściwa komunikacja zachodniej części miasta zależy w znacznej mierze od realizacji projektowanego tam układu komunikacyjnego (dróg zbiorczych i głównych), rozprowadzającego ruch w kierunku północnym i południowym z terenów osiedli: Kotuli, Staroniwa i Przybyszówka. Rozwiązania te wychodzą poza zakres ustaleń przedmiotowej zmiany planu, lecz są uwzględnione w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, projektowanych i obowiązujących w granicach wymienionych osiedli. Planowane drogi są systematycznie realizowane, co będzie wpływać na sprawność układu komunikacyjnego w rejonie osiedli Króla Augusta i Kmity.

W projekcie zmiany planu stosownie do art. 15 ust 2 pkt 6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono minimalną ilość miejsc do parkowania. Wskaźniki miejsc parkingowych zostały ustalone w dostosowaniu do przyjętego zagospodarowania i różnią się w zależności od przyjętej funkcji. Dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej minimalna ilość miejsc nie może być mniejsza niż 1 miejsce na mieszkanie, co w kontekście istniejących uwarunkowań jest uzasadnione. Wartość wskaźnika wynika z położenia obszaru zmiany planu w strukturze miasta. Wskaźnik 1 miejsce na mieszkanie, przyjęty w ustaleniach zmiany planu dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jest zgodny z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa 26 września 2023 r. uchwałą Nr LXXXV/1890/2023). Obszar ten zlokalizowany jest na obszarze, na którym, według Studium, powinien być zachowany priorytet komunikacji zbiorowej. Zgodnie z tym dokumentem, położony jest w „1” strefie dostępności komunikacyjnej, w której w Studium założono dążenie do obniżonej liczby miejsc postojowych. Jest to założenie oparte na „odwróconej piramidzie transportowej”, która promuje przemieszczanie się pieszo lub rowerem, a następnie transport publiczny. Obszar objęty zmianą planu położony jest na obszarze śródmieścia, przy skrzyżowaniu głównych ulic miejskich, w zasięgu izochrony dojazdu 300 m do przystanków komunikacji zbiorowej, które usytuowane są wzdłuż tych ulic. Określenie mniejszego wskaźnika miejsc parkingowych niż rzeczywiste potrzeby wynikające z ogólnego wskaźnika motoryzacji wpisuje się w ogólną tendencję do ograniczenia ruchu samochodowego w miastach, a przede wszystkim

w centrach miast, wynikającą z rosnących problemów wzmożonej komunikacji. Skutkiem zdominowania miast przez transport samochodowy jest: kongestia (zjawisko natężenia ruchu przekraczającego przepustowość infrastruktury drogowej), zanieczyszczenie środowiska, hałas i drgania, wypadki, degradacja krajobrazu, dlatego zarządzanie systemem transportu miejskiego stanowi integralny element polityki rozwoju miasta a dążenie do ograniczania konieczności korzystania z indywidualnego transportu samochodowego uzasadnione.

Również w Rzeszowie podejmowane są systematyczne działania zmierzające do ograniczania ruchu samochodowego w centrum miasta. Ze strony miasta wiąże się to z ciągłą poprawą jakości funkcjonowania systemu komunikacji zbiorowej i promowanie transportu zbiorowego, a także systematyczną rozbudową dróg rowerowych i pieszych.

W granicach obszaru zmiany planu wyznaczono w niezbędnym zakresie elementy układu komunikacyjnego, które mają na celu prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru zmiany planu jak i terenów sąsiadujących (w tym PCLA). Są to: droga publiczna lokalna KDL, droga wewnętrzna KDW, a także dodatkowy teren pod poszerzenie ul. Wyspiańskiego oraz teren pod drogę serwisową wzdłuż al. W. Witosa.

Uwag nie uwzględnia się.

Ad 6

Ustalenia zmiany planu dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym w szczególności systemów kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej są zgodne z wymaganiami art. 15 ust.2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia w tym zakresie zawarte są w § 4 ust. 1 pkt 14 projektu uchwały przedmiotowej zmiany. W ustaleniach określono, stosownie do stopnia szczegółowości dokumentu, jakim jest plan miejscowy, zasady rozbudowy systemów kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, wskazano sieci będące odbiornikami ścieków komunalnych i wód opadowych, oraz określono minimalne parametry tych sieci. Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu gospodarowanie wodami opadowo-roztopowymi pochodzącymi z terenów komunikacji odbywać się będzie poprzez urządzenia opóźniające odpływ, a z pozostałych terenów wody te należy zagospodarować w miejscu występowania np. w postaci ogrodów deszczowych, jako dopuszczenie pozostawia się możliwość odprowadzenia wód opadowo-roztopowych do kanalizacji deszczowej, ale pod warunkiem obligatoryjnego zastosowania urządzeń opóźniających odpływ.

Szczegółowe warunki przyłączenia do sieci zostaną określone przez gestora sieci na etapie realizacyjnym.

Uwagi nie uwzględnia się.

Ad 7

Specyficzna, atrakcyjna lokalizacja obszaru objętego zmianą planu – w centrum miasta, na obszarze śródmieścia, przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta prowadzących komunikację zbiorową – wskazanego w studium do przekształceń, predysponuje ten obszar do intensywnego zagospodarowania, ale też wymaga szczególnej troski przy tworzeniu nowej tkanki miejskiej, z uwzględnieniem zarówno istniejącego sąsiedztwa jak i tego planowanego. Szkło jest bardzo efektywnym materiałem elewacyjnych, ale jego ilość nie decyduje o jakości rozwiązań architektonicznych. Decyduje o nich przede wszystkim kształt bryły, sposób zakomponowania elewacji, jej podziały i sposobu ułożenia.

Uwagi nie uwzględnia się.

w centrach miast, wynikającą z rosnących problemów wzmożonej komunikacji. Skutkiem zdominowania miast przez transport samochodowy jest: kongestia (zjawisko natężenia ruchu przekraczającego przepustowość infrastruktury drogowej), zanieczyszczenie środowiska, hałas i drgania, wypadki, degradacja krajobrazu, dlatego zarządzanie systemem transportu miejskiego stanowi integralny element polityki rozwoju miasta a dążenie do ograniczania konieczności korzystania z indywidualnego transportu samochodowego uzasadnione.

Również w Rzeszowie podejmowane są systematyczne działania zmierzające do ograniczania ruchu samochodowego w centrum miasta. Ze strony miasta wiąże się to z ciągłą poprawą jakości funkcjonowania systemu komunikacji zbiorowej i promowanie transportu zbiorowego, a także systematyczną rozbudową dróg rowerowych i pieszych.

W granicach obszaru zmiany planu wyznaczono w niezbędnym zakresie elementy układu komunikacyjnego, które mają na celu prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru zmiany planu jak i terenów sąsiadujących (w tym PCLA). Są to: droga publiczna lokalna KDL, droga wewnętrzna KDW, a także dodatkowy teren pod poszerzenie ul. Wyspiańskiego oraz teren pod drogę serwisową wzdłuż al. W. Witosa.

Uwag nie uwzględnia się.

Ad 6

Ustalenia zmiany planu dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym w szczególności systemów kanalizacji deszczowej i kanalizacji sanitarnej są zgodne z wymaganiami art. 15 ust.2 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustalenia w tym zakresie zawarte są w § 4 ust. 1 pkt 14 projektu uchwały przedmiotowej zmiany. W ustaleniach określono, stosownie do stopnia szczegółowości dokumentu, jakim jest plan miejscowy, zasady rozbudowy systemów kanalizacji sanitarnej oraz deszczowej, wskazano sieci będące odbiornikami ścieków komunalnych i wód opadowych, oraz określono minimalne parametry tych sieci. Zgodnie z ustaleniami projektu zmiany planu gospodarowanie wodami opadowo-roztopowymi pochodzącymi z terenów komunikacji odbywać się będzie poprzez urządzenia opóźniające odpływ, a z pozostałych terenów wody te należy zagospodarować w miejscu występowania np. w postaci ogrodów deszczowych, jako dopuszczenie pozostawia się możliwość odprowadzenia wód opadowo-roztopowych do kanalizacji deszczowej, ale pod warunkiem obligatoryjnego zastosowania urządzeń opóźniających odpływ.

Szczegółowe warunki przyłączenia do sieci zostaną określone przez gestora sieci na etapie realizacyjnym.

Uwagi nie uwzględnia się.

Ad 7

Specyficzna, atrakcyjna lokalizacja obszaru objętego zmianą planu – w centrum miasta, na obszarze śródmieścia, przy głównych arteriach komunikacyjnych miasta prowadzących komunikację zbiorową – wskazanego w studium do przekształceń, predysponuje ten obszar do intensywnego zagospodarowania, ale też wymaga szczególnej troski przy tworzeniu nowej tkanki miejskiej, z uwzględnieniem zarówno istniejącego sąsiedztwa jak i tego planowanego. Szkło jest bardzo efektywnym materiałem elewacyjnych, ale jego ilość nie decyduje o jakości rozwiązań architektonicznych. Decyduje o nich przede wszystkim kształt bryły, sposób zakomponowania elewacji, jej podziały i sposobu ułożenia.

Uwagi nie uwzględnia się.

PREZYDENT MIASTA RZESZÓWA

Konrad Fijałek

W Zarządzeniu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany nr 301/6/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 145/16/2006 przy al. Witosa i ul. Wyspiańskiego w Rzeszowie w części oznaczonej konturem od I do VII, 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.