

Zarządzenie Nr 0050/93/2024
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 20 lutego 2024 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019
w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r., poz. 1094, z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:

§ 1

Uwagi, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, właściciele i mieszkańcy nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)

pismem z dnia 30 stycznia 2024 r. (data wpływu: 30 stycznia 2024 r.), dotyczące terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: U przeznaczonego pod zabudowę usługową oraz U-KO przeznaczonego pod zabudowę usługową lub obsługi komunikacji, w tym:

- 1) przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp] pod zieleń urządzoną jako niewystraszający wnioskując o zachowanie przeznaczenia tego terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który zapewnia realizację zieleni w funkcji izolacyjnej, zgodnie z treścią prognozy oddziaływania na środowisko;
 - 2) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp], wnioskując o zachowanie jego obecnej wielkości;
 - 3) przyjęty dla terenu U katalog funkcji usługowych, który nie zapewnia ochrony przyległych terenów mieszkaniowych przed uciążliwością, wnioskując o wykluczenie takich funkcji jak: duże lokale gastronomiczne, dom weselny, dyskoteka czy inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położonych budynków mieszkalnych, pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu, dających możliwość skutecznej komercjalizacji działki;
- uwzględnić się w zakresie pkt 1, poprzez wskazanie na terenie U zagospodarowania terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp] pod zieleń urządzoną o funkcji izolacyjnej,
- nie uwzględnić się w zakresie pkt 2 oraz pkt 3.

§ 2

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

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Konrad Fijolek

Załącznik do zarządzenia Nr 0050/93/2024
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 20 lutego 2024 r.
w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Sporządzenie planu miejscowego nr 314/9/2019 wywołane zostało uchwałą Nr XVII/335/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie. Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu został objęty obszar o powierzchni około 0,25 ha, położony w zachodniej części miasta na osiedlu Kotuli.

Przystąpienie do opracowania planu jest odpowiedzią na wniosek współwłaścicieli działek objętych ww. uchwałą, dotyczący zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 25 września 2001 r. uchwałą Nr LVI/134/2001 z późn. zm. w tym zmiana nr 103/11/2005 – 2) w zakresie ich działek. Wnoszą w szczególności o rozszerzenie możliwości zainwestowania terenu poprzez zmianę ustalonych warunków zabudowy i zasad zagospodarowania, w tym linii zabudowy.

Obowiązujący plan miejscowy przewiduje obszar objęty projektem planu pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, dopuszczając wyłącznie usługi nieuciążliwe, podstawowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej.

Obszar jest obecnie zagospodarowany dwoma parterowymi budynkami garażowymi. Teren objęty projektem planu sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną oraz układem komunikacyjnym: ul. Strzyżowską i ul. Bł. Karoliny wraz z rondem im. Św. Floriana.

Po przeanalizowaniu aktualnych uwarunkowań, w tym również istniejącego zagospodarowania oraz wniosków złożonych do projektu planu, w projekcie planu wyznaczono:

- 1) teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U;
- 2) teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U-KO;
- 3) teren drogi publicznej głównej – fragment pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 4) teren drogi publicznej lokalnej – fragment pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

W projekcie planu, w stosunku do planu obowiązującego, skorygowano w szczególności linie zabudowy przysuwając je m.in. do ulic Strzyżowskiej i Bł. Karoliny, zmniejszono nieznacznie powierzchnię terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp] oraz zwiększono o 1 m maksymalną dopuszczoną wysokość budynków na terenie oznaczonym symbolem U. Zmiany, jakie wprowadza projekt planu w stosunku do planu obowiązującego nie są duże, a wydatnie poprawią warunki inwestowania na tym terenie.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, stosownie do wymogów obowiązujących w tym zakresie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 23 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Z uwagi na częściowe uwzględnienie uwag, projekt planu miejscowego został wyłożony ponownie od dnia od 27 grudnia 2023 r. do dnia 16 stycznia 2024 r. W czasie trwania wyłożenia, w dniu 11 stycznia odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu 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 30 stycznia 2024 r., wpłynęło 1 pismo z uwagami, dotyczącymi rozwiązań przyjętych w projekcie planu.

Uwagi do projektu planu, pismem w dniu 30 stycznia 2024 r., wnieśli właściciele i mieszkańcy nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny w Rzeszowie:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)

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 współzycia 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 i 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.

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

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).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag:

Uwagi właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1) _____ ;
- 2) _____ ;
- 3) _____ ;
- 4) _____ ;
- 5) _____ ;
- 6) _____ ;
- 7) _____ ;

wniesione pismem w dniu 30 stycznia 2024 r.

Uwagi dotyczą: terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- U – przeznaczonego pod zabudowę usługową,
- U-KO – przeznaczonego pod zabudowę usługową lub obsługi komunikacji.

Treść uwag – składający uwagi kwestionują:

- 1) przyjęty w planie sposób zagospodarowania terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp] w ramach terenu usług – U pod zielenią urządzonej, jako niewystarczający wnioskując o zachowanie przeznaczenia tego terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, który zapewnia realizację zieleni w funkcji izolacyjnej, zgodnie z treścią prognozy oddziaływania na środowisko;
- 2) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp], wnioskując o zachowanie jego obecnej wielkości;
- 3) przyjęty dla terenu U katalog funkcji usługowych, który nie zapewnia ochrony przyległych terenów mieszkaniowych przed uciążliwością, wnioskując o wykluczenie takich funkcji jak: duże lokale gastronomiczne, dom weselny, dyskoteka czy inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położonych budynków mieszkalnych, pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu, dających możliwość skutecznej komercjalizacji działki.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwzględnić się uwagę w zakresie pkt 1, poprzez wskazanie zagospodarowania terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp] pod zieleń o funkcji izolacyjnej,
- nie uwzględnić się uwag w zakresie pkt 2 oraz pkt 3.

Uzasadnienie:

Ad. 1 Uwzględnić się uwagę dotyczącą poszerzenia ustaleń dla części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp], w ramach terenu oznaczonego symbolem U, poprzez wskazanie jego docelowego zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym.

Jak wykazano w dalszej treści rozpatrzenia, w ustaleniach planu ograniczono uciążliwości wynikające z lokalizacji w granicach projektowanego planu funkcji usługowych. Jednocześnie ustalenia planu nie powodują utraty ważności przepisów odrębnych, które regulują również te zagadnienia (np.: hałas, emisje pyłów czy gazów), z których wynika jasno, że ewentualne uciążliwości realizowanych inwestycji mają zamykać się w granicach działki budowlanej.

Należy dodać, że aktualne ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają realizacji zieleni o takim charakterze. Zieleń izolacyjna, w przypadku opracowanego planu, będzie dodatkowym zabezpieczeniem pełniącym raczej rolę izolacji psychologicznej. Zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko zapisy o sposobie urządzenia terenu zielonego należy wobec tego w taki sposób rozumieć. Nie mają one charakteru nakazu. Należy traktować je jako rozwiązania preferencyjne, stanowiące przykłady praktyk chroniących zasoby środowiskowe, nie implementując określonych działań wprost.

Ze względu jednak na potrzebę łagodzenia konfliktów społecznych, spójność projektu planu i prognozy oddziaływania na środowisko, treść planu zostanie uzupełniona poprzez wskazanie docelowego zagospodarowania terenu [zp] pod zieleń urządzoną o funkcji izolacyjnej.

Ad. 2 Nie uwzględnić się uwagi dotyczącej przywrócenia powierzchni terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp] do powierzchni określonej w planie obowiązującym. Organ podtrzymał w tym zakresie swoje stanowisko zawarte w Zarządzeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/386/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r. Korekta powierzchni jest niewielka. Pozwala nadal na zagospodarowanie go zielenią o różnej intensywności. Zmniejszenie tej powierzchni nie oznacza zmniejszenia udziału zieleni na terenie U. Wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej zarówno na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem U, jak i symbolem U-KO pozostaje taki sam jak ustala plan obowiązujący, tj. 15%. Przyjęty w projekcie planu katalog usług ma charakter usług nieuciążliwych dla środowiska, a planowana zieleń na wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie oznaczonym w części graficznej symbolem [zp] jest dodatkowym zabezpieczeniem dla ochrony środowiska terenów sąsiedzkich.

Ad. 3 Uwagi zawartej w pkt 3, dotyczącej pozostawienia dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla terenu U oraz U-KO (tj. katalogu określonego w planie obowiązującym) oraz wykluczenia wymienionych w pkt 3 usług nie uwzględnić się.

Ustalenia w projekcie planu wprowadzają nieco szerszy wachlarz usług dopuszczonych na terenie U czy U-KO niż plan obowiązujący, również ze względu na przyjęty inny sposób formułowania tych ustaleń. Jest to spowodowane zgodnością z intencją Uchwały Rady Miasta Rzeszowa do sporządzenia

miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, jak i wynikiem ewoluowania standardów zapisów planu (w szczególności w związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. z 2021 poz. 2404, czy wyrokami sądów administracyjnych). Aby ograniczyć negatywny odbiór usług przez sąsiedztwo mieszkaniowe wprowadzono szereg ograniczeń, w szczególności w zakresie zakazu lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska (które to obejmują zarówno przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały.
- usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów,
- myjni samochodowych,
- warsztatów naprawczych samochodów.

W projekcie planu odniesiono się do zagadnienia uciążliwości funkcji w sposób adekwatny do używanego w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym przepisach z zakresu ochrony środowiska, tj. pojęcia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Miało to na celu zachowanie spójności ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu z prawem powszechnie obowiązującym, szczególnie w procedurach, dla których plan miejscowy stanowi podstawę oceny dopuszczalności zagospodarowania terenu w sposób zamierzony przez podmioty praw przysługujących do danego terenu. Należy także wyraźnie podkreślić treść art. 144 Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610), zgodnie z którym właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych oraz art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2024 r., poz. 54), który reguluje zasady ochrony standardów jakości środowiska - eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować ich przekroczenia poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Interpretowanie przez składających uwagę uciążliwości usług ma charakter subiektywny i niejednoznaczny, nie wynikający z określonych przepisów odrębnych. Świadczy o tym sposób sformułowania przedmiotu uwagi, tj. wskazania rodzaju usług których realizację według nich należałoby wyeliminować na terenie poprzez ustalenia planu, ze względu na ich uciążliwość dla otoczenia. Składający uwagę posługują się nieprecyzyjnym słownictwem, które uniemożliwia jednoznaczne ich zinterpretowanie, a co za tym idzie uwzględnienie w projekcie planu. Są to określenia: „duży lokal gastronomiczny” czy „inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położonych budynków mieszkalnych”, które faktycznie nie zamykają katalogu proponowanych do wykluczenia usług, a wymagają sformułowania definicji usług nieuciążliwych opartej na niejasnych wymaganiach, nie zdefiniowanej w przepisach odrębnych, co świadczy o subiektywnej ocenie pojęcia „uciążliwości”. Pojęcie uciążliwości funkcjonowania (subiektywne czynniki warunkujące odbiór uciążliwości: domniemane wrażenia zapachowe czy akustyczne, w tym indywidualne osobiste nastawienie) jest tu przez strony traktowane relatywnie. Wobec powyższego nieuzasadnione jest eliminowanie funkcji wskazanych przez składających uwagę.

W projekcie planu nie wyeliminowano funkcji gastronomi, ponieważ była ona dopuszczona w planie obowiązującym. Nie ograniczono również jej powierzchni, gdyż wielkość powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym gastronomicznego, dla tak niewielkiego obszaru jaki objęto

planem miejscowym, nie jest w sposób jednoznaczny powiązana ze wzrostem uciążliwości funkcjonowania dla otoczenia. Polskie prawodawstwo nie reguluje bowiem od jakiej wielkości lokal gastronomiczny staje się uciążliwy, przy takiej wielkości terenu objętego planem.

Nie wyeliminowano również funkcji takich jak dom weselny czy dyskoteka. Ich realizacja możliwa byłaby również w oparciu o ustalenia planu obowiązującego. W planie obowiązującym dopuszczono cyt.: „usługi powiązane z rekreacją, kulturą i sportem”, przez co rozumie się m.in. miejsca realizacji spektakli, koncertów, przedstawień i imprez w zakresie twórczości i wykonawstwa artystycznego i literackiego, w tym także lokalizację dyskotek czy domów weselnych.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest predysponowany pod lokalizację usług. Uzasadnia to jego specyficzne położenie bezpośrednio przy ruchliwym skrzyżowaniu układu komunikacyjnego: drogi głównej (ul. Bl. Karoliny) z ulicą lokalną (ul. Strzyżowską), a także lokalizacją na dużym wykształconym już osiedlu zabudowy mieszkaniowej z przeważającym udziałem zabudowy wielorodzinnej. Przedmiotowy teren objęty projektem planu jest częścią układu urbanistycznego osiedla, w którym został wyznaczony w planie obowiązującym pod usługi. Usługi są naturalnym uzupełnieniem funkcji związanej z obsługą mieszkańców, zgodnie z kierunkami Studium wyznaczonymi dla strefy B - kreowanie zwartej przestrzeni miasta z wielofunkcyjną zabudową, zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy.

Wobec powyższego uwagi w tej części nie uwzględnia się.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Konrad Fijolek