

Zarządzenie Nr 0050/338/2023
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 21 lipca 2023 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe”
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) oraz 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 2022 r., poz. 1029, z późn. zm.),

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:

§ 1

1. Uwagi, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie,

[redacted], pismem z dnia 13 lipca 2023 r. (data wpływu: 13 lipca 2023 r.), w części dotyczącej korekty ustaleń § 7 ust. 2 pkt 8 lit a projektu planu, polegającej na uspojnieniu zapisów projektu planu odnoszących się do zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym do zaopatrzenia w energię elektryczną – uwzględnia się.

2. Uwagi, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie

[redacted], pismem z dnia 13 lipca 2023 r. (data wpływu: 13 lipca 2023 r.), w części dotyczącej ustaleń § 13 ust. 6 projektu planu, a także ustaleń zawartych w rysunku planu, w tym dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 4MW, przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym:

- 1) przesunięcia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie o symbolu 4MW, o 2 m w kierunku zachodnim;
 - 2) dopuszczenia w § 13 ust. 6 projektu planu, w zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu 4MW, lokalizacji stacji transformatorowej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w obrębie tego terenu na rysunku planu;
- nie uwzględnia się.

§ 2

Uwagi, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie,

[redacted] pismem z dnia 14 lipca 2023 r. (data wpływu: 14 lipca 2023 r.), dotyczące ustaleń § 13 ust. 6 pkt 5 projektu planu, w tym dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 1MW, przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z wnioskiem o zmianę maksymalnej wartości współczynnika intensywności zabudowy dla tego terenu, z 2,2 na 3,2 – uwzględnia się.

§ 3

Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie

z dnia 14 lipca 2023 r. (data wpływu: 14 lipca 2023 r.), dotyczących: , pismem

- 1) ustaleń § 14 ust. 5 projektu planu, a także ustaleń zawartych w rysunku planu, dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 7MW, 8MW oraz 9MW, przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym:
 - a) wskaźnika intensywności zabudowy, z wnioskiem o zwiększenie wartości tego wskaźnika z „od 0,6 do 1,5” na „od 0,8 do 2,0”,
 - b) wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy,
 - c) wysokości zabudowy, z wnioskiem o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z „do 20 m” na „do 30 m”,
 - d) gabarytów zabudowy, z wnioskiem o ich zwiększenie z „od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych” do „od 5 do 8 kondygnacji nadziemnych”,
 - e) minimalnej powierzchni działki budowlanej, z wnioskiem o wykreślenie z projektu planu ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej, z wnioskiem o wykreślenie z projektu planu ustaleń dotyczących minimalnej szerokości działki budowlanej,
 - g) zasad obsługi komunikacyjnej terenów w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania, z wnioskiem o ustalenie w projekcie planu możliwości lokalizowania miejsc do parkowania na kondygnacjach nadziemnych zabudowy,
 - h) zmiany obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu w obrębie terenów o symbolach 7MW oraz 8MW, od strony terenów o symbolach: 2KDL, 6KDD, 7KDD, KOR, na nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - i) zasad obsługi komunikacyjnej terenów w zakresie dostępności komunikacyjnej, z wnioskiem o rozszerzenie ustaleń projektu planu w tym zakresie o możliwość dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP;
- 2) ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, w tym dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 7ZP, przeznaczanego pod zieleń urządzoną, z wnioskiem o uzupełnienie ustaleń projektu planu o możliwość realizacji dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP;
– nie uwzględnia się.

§ 4

Uwag, które wniósł do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie

z dnia 14 lipca 2023 r. (data wpływu: 14 lipca 2023 r.), dotyczących: , pismem

- 1) ustaleń § 13 ust. 6 projektu planu, a także ustaleń zawartych w rysunku planu, dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 2MW oraz 3MW, przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym:
 - a) minimalnej powierzchni działki budowlanej, z wnioskiem o wykreślenie z projektu planu ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej, z wnioskiem o wykreślenie z projektu planu ustaleń dotyczących minimalnej szerokości działki budowlanej,

- c) zasad obsługi komunikacyjnej terenów w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania, z wnioskiem o ustalenie w projekcie planu możliwości lokalizowania miejsc do parkowania na kondygnacjach nadziemnych zabudowy,
 - d) zmiany obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu w obrębie terenów o symbolach 2MW oraz 3MW, od strony terenów o symbolach: 2KDL, 9KDD, 9ZP oraz od strony ul. Krogulskiego, znajdującej się poza granicą obszaru planu, na południe od terenu o symbolu 3MW, na nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) zasad obsługi komunikacyjnej terenów w zakresie dostępności komunikacyjnej, z wnioskiem o rozszerzenie ustaleń projektu planu w tym zakresie o możliwość dojścia i dojazdu do terenu o symbolu 2MW z publicznej drogi dojazdowej o symbolu 7KDD, przez teren zieleni urządzonej o symbolu 6ZP, oraz do terenu 3MW z publicznej drogi lokalnej o symbolu 2KDL przez teren zieleni urządzonej o symbolu 9ZP;
- 2) ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, w tym dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 6ZP oraz 9ZP, przeznaczanych pod zieleń urządzoną, z wnioskiem o uzupełnienie ustaleń projektu planu o możliwość dojścia i dojazdu: do terenu o symbolu 2MW z publicznej drogi dojazdowej o symbolu 7KDD przez teren o symbolu 6ZP, oraz do terenu o symbolu 3MW z publicznej drogi lokalnej o symbolu 2KDL przez teren zieleni urządzonej o symbolu 9ZP;
- nie uwzględnia się.

§ 5

Uwag, które wnieśli do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie,

, pismem z dnia 15 lipca 2023 r. (data wpływu: 17 lipca 2023 r.), dotyczących:

- 1) przeznaczenia w projekcie planu działki nr 536/2, obr. 216, położonej przy ul. Welca w Rzeszowie, przeznaczanej w projekcie planu w jednej części pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w obrębie terenu o symbolu 6MW, w drugiej części pod zieleń urządzoną, w obrębie terenu o symbolu 7ZP, a w trzeciej części pod publiczną drogę lokalną, w obrębie terenu o symbolu 2KDL, z wnioskiem o przeznaczenie tej działki w projekcie planu w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 2) ustaleń § 14 ust. 6 projektu planu, w tym dla terenu o symbolu 6MW, przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w obrębie tego terenu, z wnioskiem o ustalenie dla tego terenu zasady zagospodarowania tego terenu jako jednej działki budowlanej;
- nie uwzględnia się.

§ 6

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

§ 7

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA RZESZOWA

Konrad Fajdek

Załącznik do zarządzenia nr 0050/338/2023 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 21 lipca 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie.

SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG WRAZ Z UZASADNIENIEM

Przystąpienie do opracowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, zwanego dalej projektem planu, nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr LXI/1274/2022 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 marca 2022 r. Opracowanie to obejmuje obszar o powierzchni około 98 ha, położony pomiędzy ulicami: Warszawską, Krogulskiego i Welca, na osiedlu Staromieście, w północnej części Rzeszowa.

Na większej części obszaru opracowania projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 165/4/2008 – I „Staromieście – Zagórze” w Rzeszowie, przyjęty uchwałą nr LII/1208/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2017 r., zwany dalej planem obowiązującym.

Celem projektu planu jest stworzenie podstawy prawnej dla zlokalizowania zespołu zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym, w oparciu o zasoby nieruchomości należących do Gminy Miasta Rzeszów, znajdujące się na osiedlu Staromieście w Rzeszowie. Ponadto, projekt planu ma ustalić nową lokalizację dla szkoły podstawowej (której pierwotna lokalizacja, po wschodniej strony ul. Welca, stała się niemożliwa), zaktualizować wskaźniki i parametry, w tym dotyczące udziału zieleni w terenach zabudowy, w odniesieniu do obowiązujących na obszarze opracowania projektu planu ustaleń zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętej uchwałą nr LXXVIII/1726/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 kwietnia 2023 r. (tożsamy z ustaleniami nowej edycji Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa), a także ustalić przeznaczenie dla kilku terenów, które ostatecznie nie znalazły się w granicach obszaru uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 165/4/2008 – I „Staromieście – Zagórze” w Rzeszowie.

Po ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, które ukazało się w dniu 20 kwietnia 2022 r., zainteresowani mogli składać wnioski do projektu planu w terminie do dnia 11 maja 2022 r. W tym terminie nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu. Natomiast po upływie ww. terminu, do projektu planu złożono 6 wniosków.

Projekt planu został sporządzony zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa. Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizą ustaleń planu obowiązującego (nr 165/4/2008 – I), przeprowadzoną pod kątem zapotrzebowania terenów na funkcje związane z wiodącym zadaniem planu, czyli z przygotowaniem terenów pod realizację zespołu zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym (w tym akwaparku wraz z basenami zewnętrznymi), a także z innymi celami projektu planu. Przy sporządzaniu projektu planu przyjęto założenie minimalnej ingerencji w zasadnicze ustalenia planu obowiązującego, w szczególności na terenach mogących być przedmiotem zainwestowania przez osoby fizyczne (tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, niektóre tereny usług). Niektóre elementy projektu planu ustalono już w trakcie procedowania projektu planu (korekta układu komunikacyjnego), na skutek uzyskanych na tym etapie dodatkowych informacji o nowych inwestycjach publicznych (przebudowa skrzyżowania ul. Warszawskiej i ul. Borowej).

Projekt planu 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 oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W projekcie planu przeznaczono tereny pod:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MN, w tym wydzielone tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem [zp];

- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolem MN-U;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem MW, w tym wydzielone tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem [zp];
- 4) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem U;
- 5) teren usług edukacji – szkoły podstawowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UEP;
- 6) teren usług edukacji, oznaczony na rysunku planu symbolem UE;
- 7) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem UZ;
- 8) teren placu, oznaczony na rysunku planu symbolem KOR;
- 9) teren drogi głównej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG;
- 10) teren drogi zbiorczej, oznaczony na rysunku planu symbolem KDZ;
- 11) tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
- 12) tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD
- 13) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolem KR;
- 14) tereny elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem IE;
- 15) teren ciepłownictwa, oznaczony na rysunku planu symbolem IC;
- 16) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
- 17) teren ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem ZD.

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 i 1506).

Projekt planu przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej na posiedzeniu tej Komisji w dniu 23 lutego 2023 r., skutkiem czego Komisja pozytywnie zaopiniowała ów projekt.

Po uzgodnieniu i zaopiniowaniu projektu planu przez właściwe organa i instytucje, w dniu 5 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Rzeszowa powiadomił o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko, a także o terminie składania uwag do projektu planu oraz do ww. prognozy. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 czerwca 2023 r. do 3 lipca 2023 r. W dniu 28 czerwca 2023 r. 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 17 lipca 2023 r., wpłynęło 5 uwag, dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W terminie tym nie wpłynęła żadna uwaga dotycząca prognozy oddziaływania na środowisko, która była wyłożona do wglądu publicznego razem z projektem planu.

Uwagi do projektu planu wnieśli:

- 1) _____, pismem z dnia 13 lipca 2023 r. (data wpływu: 13 lipca 2023 r.);
- 2) _____, pismem z dnia 14 lipca 2023 r. (data wpływu: 14 lipca 2023 r.);
- 3) _____, pismem z dnia 14 lipca 2023 r. (data wpływu: 14 lipca 2023 r.);
- 4) _____, pismem z dnia 14 lipca 2023 r. (data wpływu: 14 lipca 2023 r.);
- 5) _____, pismem z dnia 15 lipca 2023 r. (data wpływu: 17 lipca 2023 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 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 i 1506)

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 2022 r., poz. 2556, 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:
 - 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
 - 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;

- 3) 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;
 - 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
 - 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
 - 5a) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
 - 6) 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:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 3a) zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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:

1. Uwagi wniesione przez

, pismem z dnia 13 lipca 2023 r. (data wpływu: 13 lipca 2023 r.).

Teren, którego dotyczą uwagi – oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 4MW; uwagi dotyczą również jednego z przepisów ogólnych projektu planu.

Wnoszący uwagi kwestionują ustalenia projektu planu dla terenu 4MW, przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym ustalenia zapisane w formie rysunkowej, a także ustalenia przepisów ogólnych projektu planu, dotyczące zaopatrzenia terenów w energię elektryczną.

Wnoszący uwagę jednocześnie domagają się:

- 1) przesunięcia wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy na terenie o symbolu 4MW, o 2 m w kierunku zachodnim;
- 2) dopuszczenia w § 13 ust. 6 projektu planu, w zasadach zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu 4MW, lokalizacji stacji transformatorowej poza liniami zabudowy wyznaczonymi w obrębie tego terenu na rysunku planu;
- 3) uspoźnienia zapisów projektu planu odnoszących się do zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym do zaopatrzenia w energię elektryczną.

Sposób rozpatrzenia

- uwag nie uwzględnia się w części dotyczącej pkt 1 i pkt 2;
- uwagi uwzględnia się w części dotyczącej pkt. 3.

Uzasadnienie:

Nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona na rysunku projektu planu w obrębie terenu o symbolu 4MW, po zachodniej stronie tego terenu, jest dokładnym powtórzeniem linii zabudowy wyznaczonej w planie obowiązującym. Różnica w tym, że linia zabudowy w planie obowiązującym jest linią obowiązującą, przy której końcach, północnym i południowym, wyznaczono dodatkowo lokalizację akcentów architektonicznych. Takie rozwiązanie zostało przyjęte w planie obowiązującym dla zapewnienia architektonicznego zamknięcia od strony południowej lokalnego wnętrza urbanistycznego składającego się z ulicy osiedlowej oraz towarzyszącego jej pasa zieleni urządzonej z przebiegającą w tym pasie drogą historyczną; po stronie północnej tego wnętrza zamknięcie architektoniczne ma stanowić bryła zespołu usług osiedlowych. Akcenty architektoniczne, wyznaczone w planie obowiązującym miały na celu lokalne zwiększenie walorów architektonicznych nowopowstających brył i bloków zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, w szczególności na zamknięciu lub przełamaniu lokalnych wnętrz urbanistycznych.

W projekcie planu odstąpiono od wyznaczania akcentów architektonicznych na rysunku projektu planu, zmniejszając w ten sposób wymogi planistyczne wobec potencjalnych inwestorów. W obrębie terenu o symbolu 4MW, odstąpienie od wyznaczenia akcentów architektonicznych w zachodniej części tego terenu, spowodowało również, że zniknęła potrzeba obowiązującej linii zabudowy, przy której te akcenty miały być usytuowane. Jednak sama lokalizacja na rysunku projektu planu linii zabudowy na zachodnim skraju terenu o symbolu 4MW, nie zmieniła się w stosunku do usytuowania linii zabudowy w tym kwartale, wyznaczonej w planie obowiązującym. Linia ta nie jest związana wyłącznie z kształtowaniem wnętrza urbanistycznych na nowym osiedlu, lecz także z zapewnieniem dobrego sąsiedztwa z zabudową w sąsiednim kwartale, w obrębie terenu o symbolu 3MW. Przy wysokości nowej zabudowy określonej w ustaleniach projektu planu – tak samo, jak w planie obowiązującym – maksymalnie do 30 m, o gabarytach od 5 do 8 kondygnacji nadziemnych, łatwo o niepożądane oddziaływanie sąsiadującej ze sobą zabudowy. Zatem zbliżanie do siebie linii zabudowy, wobec ustalonych w projekcie planu gabarytów oraz maksymalnej wysokości, może prowadzić do ograniczenia możliwości zainwestowania sąsiednich terenów.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Linie zabudowy, czy to obowiązujące, czy nieprzekraczalne, służą do kształtowania ładu przestrzennego, poprzez zamykanie zabudowy na określonej przestrzeni, a także przez porządkowanie i grupowanie tej zabudowy w formie pierzei. Ma to szczególne znaczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej, w tym w kwartałach tworzących osiedla mieszkaniowe – ze względu na codzienną obecność użytkowników tych osiedli, czyli mieszkańców, dla których trzeba dbać o walory estetyczne i funkcjonalne ich przestrzeni życiowej. Kwartały zabudowy mieszkaniowej pełnią również szczególną rolę w kształtowaniu przestrzeni zewnętrznej, w budowaniu poczucia ładu przestrzennego, estetyki miasta i jego osiedli – właśnie poprzez pierzeje zabudowy, szczególnie te wyeksponowane na trasy komunikacyjne lub inne korytarze lub wnętrza urbanistyczne. Dlatego też nie jest wskazane, by harmonię zabudowy ukształtowanej w dużej skali – kwartału mieszkaniowego lub grupy takich kwartałów – zakłócać wynikowo rozmieszczanymi obiektami infrastruktury technicznej (np. stacjami transformatorowymi, węzłami cieplnymi itp.). Może się zdarzyć taka sytuacja, że zlokalizowany wcześniej obiekt infrastruktury technicznej, ze względu na specyfikę technologiczną lub koszty ewentualnej przebudowy, musi pozostać poza obrębem nowopowstającego zespołu zabudowy, lecz w przypadku realizacji „na surowym korzeniu” stanowczo należy unikać takich dysonansów przestrzennych.

W związku z powyższym, uwagi w tej części nie mogą być uwzględnione.

Uspójnienie zapisów projektu planu odnoszących się do zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym do zaopatrzenia w energię elektryczną, o którym mowa w uwagach, sprowadza się do zredagowania tekstu § 7 ust. 2 pkt 8 lit. a, dotyczącego zaopatrzenia w energię elektryczną, w sposób analogiczny do zasad obsługi przez inne media infrastruktury technicznej, ustalonych w pozostałych punktach § 7 ust. 2, tj. bez przymiotnika odsłownego określającego, czy dana sieć infrastruktury technicznej jest istniejąca, czy nie. Nie jest to zapis dosłownie zgodny z formą zapisu zaproponowaną przez wnoszących uwagi, lecz skutkuje spójnością przepisów projektu planu ustalonych w § 7 ust. 2, o którą wnioskowali wnoszący uwagi.

W związku z powyższym, uwagi w tej części mogą być uwzględnione.

2. Uwagi wniesione przez

_____,
pismem z dnia 14 lipca 2023 r. (data wpływu: 14 lipca 2023 r.).

Teren, którego dotyczą uwagi – oznaczony na rysunku projektu planu symbolem 1MW.

Wnoszący uwagi kwestionuje ustalenia § 13 ust. 6 pkt 5 projektu planu, które wyznaczają intensywność zabudowy na terenach o symbolach: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, przeznaczanych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wniesione uwagi dotyczą w szczególności terenu o symbolu 1MW i zawierają wniosek o zmianę maksymalnej wartości współczynnika intensywności zabudowy dla tego terenu, z 2,2 na 3,2.

Sposób rozpatrzenia

- uwagi uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Zmiana maksymalnej wartości współczynnika zabudowy w sposób wnioskowany przez wnoszących uwagi, przy jednoczesnym utrzymaniu wartości współczynnika nadziemnej intensywności zabudowy, ustalonego w § 13 ust. 6 pkt 6, nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny oraz na możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów o symbolach: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW. Zwiększenie tej wartości współczynnika zabudowy rozszerza możliwości zagospodarowania działek budowlanych w obrębie ww. terenów w podziemnych częściach tych działek. Owo rozszerzenie możliwości jest przy tym limitowane wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, ustalonym w § 13 ust. 6 pkt 7 na 25% powierzchni każdej działki budowlanej, który to współczynnik również nie podlega zmianie. Brak negatywnego wpływu na zasady zabudowy i zagospodarowania terenów o symbolach: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, przy utrzymaniu

dotychczasowego parametru powierzchni biologicznie czynnej, bez negatywnego wpływu na możliwości inwestycyjne innych zainteresowanych, pozwala na wprowadzenie tej zmiany do ustaleń § 13, których dotyczą wniesione uwagi.

W związku z powyższym, uwagi mogą być uwzględnione.

3. Uwagi wniesione przez

pismem z dnia 14 lipca 2023 r. (data wpływu: 14 lipca 2023 r.).

Tereny, których dotyczą uwagi – oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: 7MW, 8MW, 9MW oraz 7ZP.

Wnoszący uwagi kwestionują ustalenia § 14 ust. 5 projektu planu, w tym zasady zagospodarowania terenów: 6MW, 7MW, 8MW, 9MW oraz 10MW, przeznaczanych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a także ustalenia § 30 ust. 3 projektu planu, w tym zasady zagospodarowania terenów o symbolach: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP oraz 11ZP, przeznaczanych w projekcie planu pod zieleń urządzoną. Wniesione uwagi dotyczą w szczególności ustaleń projektu planu dla terenów o symbolach: 7MW, 8MW oraz 9MW, w tym ustaleń zapisanych w formie rysunkowej, a także ustaleń dla terenu o symbolu 7ZP.

Wnoszący uwagi jednocześnie domagają się:

- 1) zmiany parametrów zabudowy, ustalonych w § 14 ust. 5 projektu planu:
 - a) wskaźnika intensywności zabudowy, z ustalonego w projekcie planu w przedziale od 0,6 do 1,5, na zwiększony do przedziału od 0,8 do 2,0,
 - b) wysokości zabudowy, z ustalonej w projekcie planu na nie więcej niż 20 m, na nie większą niż 30 m,
 - c) gabarytów zabudowy, z ustalonych w projekcie planu w przedziale od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych, do przedziału od 5 do 8 kondygnacji nadziemnych;
- 2) wykreślenia z projektu planu ustaleń § 14 ust. 6 pkt 1 projektu planu, dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej, oraz ustaleń § 14 ust. 6 pkt 2 projektu planu, dotyczących minimalnej szerokości działki budowlanej;
- 3) zmiany zasad obsługi komunikacyjnej terenów o symbolach 7MW oraz 8MW, ustalonych w § 14 ust. 7 pkt 2 projektu planu, w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania, na lokalizację takich miejsc na parkingach naziemnych lub w garażach podziemnych, poprzez rozszerzenie możliwości lokalizowania takich miejsc o nadziemne kondygnacje budynków mieszkalnych;
- 4) zmiany obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku projektu planu w obrębie terenów o symbolach 7MW oraz 8MW od strony terenów o symbolach 2KDL i 7KDD (w odniesieniu do terenu 7MW) oraz terenów o symbolach KOR i 6KDD (w odniesieniu do terenu 8MW), na nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) zmiany zasad obsługi komunikacyjnej terenów, ustalonych w § 14 ust. 7 projektu planu, w zakresie dostępności komunikacyjnej do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW, poprzez rozszerzenie ustaleń projektu planu w tym zakresie o możliwość dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP;
- 6) zmiany ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, w tym dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 7ZP, przeznaczanego pod zieleń urządzoną, z wnioskiem o uzupełnienie ustaleń projektu planu o możliwość realizacji dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP.

Sposób rozpatrzenia

- uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

AD.1) Ustalenia planu obowiązującego, uchwalonego w 2017 r., zapisane w zgodzie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., w zasadach

zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych w planie obowiązującym symbolami MW.9 (w projekcie planu – 7MW) oraz MW.6 (w projekcie planu – 8MW), wyznaczają intensywność zabudowy w przedziale od 0,8 do 2,0, maksymalną wysokość zabudowy do 30 m, a także gabaryty zabudowy w przedziale od 5 do 8 kondygnacji. Pozwolenia na budowę wydane na podstawie obowiązującego planu zachowują ważność. Inne pozwolenia na budowę, oparte o ustalenia planu obowiązującego, również mogą być wydawane, dopóki ten plan obowiązuje.

Jednak projekt planu został sporządzony na podstawie ustaleń zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXVIII/1726/2023 z dnia 25 kwietnia 2023 r. W tej zmianie Studium ustalone zostały takie wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które skutkują zasadami zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wskaźnikami i parametrami, które zostały ustalone w projekcie planu. Podstawą do ustalenia takich wytycznych był zamiar zbliżenia do siebie parametrami (przede wszystkim wysokością zabudowy) kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, planowanych po dwóch stronach ul. Welca, po północnej stronie ciągu zieleni urządzonej, przebiegającego prostopadle do ul. Welca, obecnego w planach miejscowych po obu jej stronach.

Zmniejszenie wysokości zabudowy w obrębie terenów o symbolach: 6MW, 7MW oraz 8MW (które nie są jeszcze zabudowane, w odróżnieniu od terenów o symbolach 9MW oraz 10MW), a w ślad za tą wysokością również innych parametrów i wskaźników, miało jednak na celu nie tylko poprawę ładu przestrzennego na sąsiadującym z nimi odcinku ul. Welca, lecz także umożliwienie bardziej zrównoważonego zagospodarowania ww. terenów, w szczególności pod kątem jakości życia mieszkańców oraz udziału zieleni urządzonej w obrębie tych kwartałów. Tereny o symbolach: 6MW, 7MW oraz 8MW, są mniejsze od innych terenów przeznaczanych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zabudowanie tych terenów budynkami o wysokości do 30 m, choć technicznie możliwe, mogłoby stać się przyczyną niekorzystnych zjawisk w obrębie tych kwartałów zabudowy, takich jak długotrwałe zacielenie wewnątrz sąsiedzkich, przytłaczające oddziaływanie zabudowy na te wnętrza (efekt podwórka-studni – nieprzyjemne dla mieszkańców proporcje dostępnych dla nich powierzchni w stosunku do otaczających je ścian), trudne warunki dla zieleni, spowodowanej do ograniczonych nasadzeń na stropach nieodczownych parkingów podziemnych. Jakość życia mieszkańców w obrębie ww. terenów mogłaby znacząco ucierpieć na skutek utrzymania wskaźników i parametrów z planu obowiązującego.

Nowa polityka przestrzenna, środowiskowa i społeczna miasta Rzeszowa, z której uwzględnieniem sporządzono zmianę Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, cechuje się zmianą dotychczasowych pryncypiów – dążeniem do większej dbałości o jakość życia mieszkańców miasta. Aczkolwiek ustalenia zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszczają utrzymanie w projekcie planu parametrów i wskaźników związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenów, ustalonych w planie obowiązującym, to w przypadku terenów o symbolach: 6MW, 7MW oraz 8MW, utrzymanie tych wskaźników i parametrów może prowadzić do wytworzenia niekorzystnych warunków życia ich przyszłych mieszkańców.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie jest uzasadniona zmiana ww. parametrów i wskaźników, ustalonych w projekcie planu dla terenów o symbolach 7MW oraz 8MW, na parametry i wskaźniki przywołane we wniesionych uwagach.

AD.2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W projekcie planu, w odniesieniu do terenów o symbolach 7MW oraz 8MW, są one zawarte w § 14 ust. 6. Wykreślenie z tego ustępu projektu planu punktów 1 i 2, czego oczekują wnoszący uwagi, czyni ów ustęp praktycznie bezprzedmiotowym i sprawia, że projekt planu nie spełnia wymogu art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie jest zatem możliwe wykreślenie z projektu planu ustaleń § 14 ust. 6 pkt 1 i 2, gdyż czyni to projekt planu niezgodnym z obowiązującymi przepisami. Należy przy tym zwrócić uwagę, że regulacje te dotyczą nieruchomości, które będą scalone i ponownie podzielone w oparciu o ustalenia projektu planu.

AD.3) Dopuszczenie możliwości lokalizowania miejsc do parkowania w nadziemnych kondygnacjach budynków mieszkalnych może prowadzić do pogorszenia jakości życia przyszłych

mieszkańców oraz innych użytkowników planowanego osiedla mieszkaniowego. W projekcie planu dopuszczono lokalizację funkcji usługowych na dwóch najniższych kondygnacjach wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Dopuszczenie to ma na celu zwiększenie atrakcyjności tak uzupełnionej zabudowy mieszkaniowej, zarówno pod kątem funkcjonalnym, jak i ekonomicznym. Dopuszczenie miejsc do parkowania zamiast uzupełniających funkcji usługowych może negatywnie wpływać na atrakcyjność, funkcjonalność i rentowność wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Jednak nawet bez udziału funkcji usługowych na najniższych kondygnacjach wielorodzinnych budynków mieszkalnych, pozostaje kwestia potencjalnie kontrowersyjnego sąsiedztwa lokali mieszkaniowych z garażami na kondygnacjach nadziemnych zabudowy mieszkaniowej. Szczególnie lokale mieszkaniowe na najniższych kondygnacjach mogą być narażone na niekorzystne wpływy takiego sąsiedztwa, np. w kontekście hałasu oraz jakości powietrza, nie mówiąc już o estetyce. Nisko położone lokale mieszkaniowe często są preferowane przez klientów z grupy seniorów, spędzających w tych mieszkaniach, a także w przestrzeni wewnątrz międzyblokowych, więcej czasu, niż inne grupy mieszkańców. Dlatego, poza względami ekonomicznymi i estetycznymi, również ten wzgląd społeczny przemawia przeciw dopuszczaniu miejsc do parkowania na nadziemnych kondygnacjach budynków mieszkalnych.

AD.4) Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Obowiązujące linie zabudowy służą do kształtowania ładu przestrzennego, nie tylko poprzez zamykanie zabudowy na określonej przestrzeni, lecz także przez porządkowanie i grupowanie tej zabudowy w formie pierzei. Ma to szczególne znaczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej, w tym w kwartałach tworzących osiedla mieszkaniowe – ze względu na codzienną obecność użytkowników tych osiedli, czyli mieszkańców, dla których trzeba dbać o walory estetyczne i funkcjonalne ich przestrzeni życiowej. Uporządkowane kwartały zabudowy mieszkaniowej pełnią również szczególną rolę w kształtowaniu przestrzeni zewnętrznej, w budowaniu poczucia ładu przestrzennego, estetyki miasta i jego osiedli – właśnie poprzez pierzeje zabudowy, szczególnie te wyeksponowane na trasy komunikacyjne lub inne korytarze lub wnętrza urbanistyczne. Jedynym skutecznym sposobem na uzyskanie zabudowy uszykowanej w pierzeję jest zastosowanie obowiązującej linii zabudowy. Taka linia powinna również zapobiegać podporządkowaniu planowanych układów urbanistycznych istniejącym podziałom geodezyjnym, jak również wykluczaniu z możliwości zabudowy niektórych nieruchomości.

Obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku projektu planu w obrębie terenów o symbolach 7MW oraz 8MW od strony terenów o symbolach 2KDL i 7KDD (w odniesieniu do terenu 7MW) oraz terenów o symbolach KOR i 6KDD (w odniesieniu do terenu 8MW), mają za zadanie uporządkowanie nowej zabudowy na rzecz ładu przestrzennego w najważniejszych wnętrzach urbanistycznych planowanego osiedla mieszkaniowego. Obowiązujące linie zabudowy mają prowadzić do tworzenia kwartałów zabudowy, a nie do zabudowywania kolejnych działek geodezyjnych, bez żadnego związku z działkami sąsiednimi. Dlatego też nie jest wskazane, by zmieniać na rysunku projektu planu obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone w obrębie ww. terenów na nieprzekraczalne linie zabudowy, które niewątpliwie ułatwiają inwestowanie na niektórych łąkach działek geodezyjnych, lecz pozwalają na tworzenie zabudowy rozmieszczonej chaotycznie i nie tworzącej uporządkowanej struktury przestrzennej, a także mogą przyczyniać się do wykluczenia niektórych nieruchomości z możliwości zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przepisami projektu planu.

AD.5-6) Możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu 7MW, przeznaczanego pod wielorodzinną zabudowę mieszkaniową, nie jest uzależniona od wyznaczenia dodatkowego ciągu komunikacyjnego w obrębie sąsiedniego terenu o symbolu 7ZP, przeznaczanego pod zieleń urządzoną, o który to ciąg wnioskuje wnoszący uwagi. Wewnętrzny ciąg komunikacyjny, prowadzący od ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, do działek budowlanych położonych w oddaleniu od tej ulicy, w obrębie terenu o symbolu 7MW, może zostać poprowadzony w granicach tego terenu, bez konieczności ingerowania w teren o symbolu 7ZP, przeznaczany w projekcie planu pod zieleń urządzoną. Sprzyja temu nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w obrębie terenu o symbolu 7MW, po jego północnej stronie, od strony terenu 7ZP. Linia ta umożliwi cofnięcie zabudowy od linii rozgraniczającej tereny 7MW oraz 7ZP na odległość niezbędną do zapewnienia

przeźreni niezbędnej do skomunikowania działek budowlanych w obrębie terenu 7MW z ul. Welca, a także z terenem publicznej drogi dojazdowej o symbolu 7KDD, gdyby zaszła taka potrzeba. Natomiast teren o symbolu 9MW został zagospodarowany i oddany do użytkowania jeszcze przed przystąpieniem do sporządzania projektu planu, w związku z czym nie ma potrzeby urządzania dodatkowego dojazdu do tego terenu od strony ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP. Zarówno ustalenia planu obowiązującego, jak i ustalenia projektu planu, nie uniemożliwiają dojścia do terenów o symbolach 7MW oraz 9 MW, z istniejących lub planowanych dróg publicznych, przez teren oznaczony w planie obowiązującym symbolem ZP.6, a w projekcie planu symbolem 7ZP. Nie ma zatem potrzeby rozszerzenia zasad dostępności komunikacyjnej do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW, ustalonych w § 14 ust. 7 projektu planu, o dojazd z ul. Welca przez teren o symbolu 7ZP, ani też konieczności uzupełniania ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, dotyczących terenu o symbolu 7ZP, o ustalenia związane z dojazdem z ul. Welca, przez ten teren, do sąsiadujących z nim terenów o symbolach 7MW oraz 9MW.

W związku z powyższym, uwagi nie mogą być uwzględnione.

4. Uwagi wniesione przez

pismem z dnia 14 lipca 2023 r. (data wpływu: 14 lipca 2023 r.).

Tereny, których dotyczą uwagi – oznaczone na rysunku projektu planu symbolami 2MW oraz 3MW, a także symbolami 6ZP oraz 9ZP.

Wnoszący uwagi kwestionują ustalenia § 13 ust. 6 projektu planu, w tym zasady zagospodarowania terenów: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, przeznaczanych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, a także ustalenia § 30 ust. 3 projektu planu, w tym zasady zagospodarowania terenów o symbolach: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP oraz 11ZP, przeznaczanych w projekcie planu pod zieleń urządzoną. Wniesione uwagi dotyczą w szczególności ustaleń projektu planu dla terenów o symbolach: 2MW oraz 3MW, w tym ustaleń zapisanych w formie rysunkowej, a także ustaleń dla terenów o symbolach 6ZP oraz 9ZP.

Wnoszący uwagi jednocześnie domagają się:

- 1) wykreślenia z projektu planu ustaleń § 13 ust. 7 pkt 1 projektu planu, dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej, oraz ustaleń § 13 ust. 7 pkt 2 projektu planu, dotyczących minimalnej szerokości działki budowlanej;
- 2) zmiany zasad obsługi komunikacyjnej terenów o symbolach 2MW oraz 3MW, ustalonych w § 13 ust. 8 pkt 2 projektu planu, w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania, na lokalizację takich miejsc na parkingach naziemnych lub w garażach podziemnych, poprzez rozszerzenie możliwości lokalizowania takich miejsc o nadziemne kondygnacje budynków mieszkalnych;
- 3) zmiany obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku projektu planu w obrębie terenów o symbolach 2MW oraz 3MW od strony terenów o symbolach 2KDL i 9KDD (w odniesieniu do terenu 2MW) oraz terenu o symbolu 2KDL i ul. Krogulskiego (w odniesieniu do terenu 8MW), na nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zmiany zasad obsługi komunikacyjnej terenów, ustalonych w § 13 ust. 8 projektu planu, w zakresie dostępności komunikacyjnej do terenów o symbolach 2MW oraz 3MW, poprzez rozszerzenie ustaleń projektu planu w tym zakresie o możliwość dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP;
- 5) zmiany ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, w tym dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 7ZP, przeznaczanego pod zieleń urządzoną, z wnioskiem o uzupełnienie ustaleń projektu planu o możliwość realizacji dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP.

Sposób rozpatrzenia

- uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

AD.1) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W projekcie planu, w odniesieniu do terenów o symbolach 2MW oraz 3MW, są one zawarte w § 13 ust. 7. Wykreślenie z tego ustępu projektu planu punktów 1 i 2, czego oczekują wnoszący uwagi, czyni ów ustęp praktycznie bezprzedmiotowym i sprawia, że projekt planu nie spełnia wymogu art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie jest zatem możliwe wykreślenie z projektu planu ustaleń § 13 ust. 7 pkt 1 i 2, gdyż czyni to projekt planu niezgodnym z obowiązującymi przepisami. Należy przy tym zwrócić uwagę, że regulacje te dotyczą nieruchomości, które będą scalone i ponownie podzielone w oparciu o ustalenia projektu planu.

AD.2) Dopuszczenie możliwości lokalizowania miejsc do parkowania w nadziemnych kondygnacjach budynków mieszkalnych może prowadzić do obniżenia jakości życia przyszłych mieszkańców oraz innych użytkowników planowanego osiedla mieszkaniowego. W projekcie planu dopuszczono lokalizację funkcji usługowych na dwóch najniższych kondygnacjach wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Dopuszczenie to ma na celu zwiększenie atrakcyjności tak uzupełnionej zabudowy mieszkaniowej, zarówno pod kątem funkcjonalnym, jak i ekonomicznym. Dopuszczenie miejsc do parkowania zamiast uzupełniających funkcji usługowych może negatywnie wpływać na atrakcyjność, funkcjonalność i rentowność wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Jednak nawet bez udziału funkcji usługowych na najniższych kondygnacjach wielorodzinnych budynków mieszkalnych, pozostaje kwestia potencjalnie kontrowersyjnego sąsiedztwa lokali mieszkaniowych z garażami na kondygnacjach nadziemnych zabudowy mieszkaniowej. Szczególnie lokale mieszkaniowe na najniższych kondygnacjach mogą być narażone na niekorzystne wpływy takiego sąsiedztwa, np. w kontekście hałasu oraz jakości powietrza, nie mówiąc już o estetyce. Nisko położone lokale mieszkaniowe często są preferowane przez klientów z grupy seniorów, spędzających w tych mieszkaniach, a także w przestrzeni wewnątrz międzyblokowych, więcej czasu, niż inne grupy mieszkańców. Dlatego, poza względami ekonomicznymi i estetycznymi, również ten względ społeczny przemawia przeciw dopuszczaniu miejsc do parkowania na nadziemnych kondygnacjach budynków mieszkalnych.

AD.3) Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Obowiązujące linie zabudowy służą do kształtowania ładu przestrzennego, nie tylko poprzez zamykanie zabudowy na określonej przestrzeni, lecz także przez porządkowanie i grupowanie tej zabudowy w formie pierzei. Ma to szczególne znaczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej, w tym w kwartałach tworzących osiedla mieszkaniowe – ze względu na codzienną obecność użytkowników tych osiedli, czyli mieszkańców, dla których trzeba dbać o walory estetyczne i funkcjonalne ich przestrzeni życiowej. Uporządkowane kwartały zabudowy mieszkaniowej pełnią również szczególną rolę w kształtowaniu przestrzeni zewnętrznej, w budowaniu poczucia ładu przestrzennego, estetyki miasta i jego osiedli – właśnie poprzez pierzeje zabudowy, szczególnie te wyeksponowane na trasy komunikacyjne lub inne korytarze lub wnętrza urbanistyczne. Jedynym skutecznym sposobem na uzyskanie zabudowy uszykowanej w pierzeję jest zastosowanie obowiązującej linii zabudowy. Taka linia powinna również zapobiegać podporządkowaniu planowanych układów urbanistycznych istniejącym podziałom geodezyjnym, jak również wykluczeniu z możliwości zabudowy niektórych nieruchomości.

Obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku projektu planu w obrębie terenów o symbolach 2MW oraz 3MW od strony terenów o symbolach 2KDL i 9KDD (w odniesieniu do terenu 2MW) oraz terenu o symbolu 2KDL i ul. Krogulskiego (w odniesieniu do terenu 3MW), mają za zadanie uporządkowanie nowej zabudowy na rzecz ładu przestrzennego na zewnętrznych, szeroko wyeksponowanych krawędziach planowanego osiedla mieszkaniowego. W połączeniu z ul. Rzecha, ul. Krogulskiego stanowi bardzo długi, prosto biegnący ciąg komunikacyjny. Z punktu widzenia obszaru objętego projektem planu, ciąg ten od strony wschodniej zaakcentowany jest wysoką konstrukcją mostu im. T. Mazowieckiego. Ustalenia projektu planu wyrażone w formie obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej w obrębie terenu o symbolu 3MW, po jego południowej stronie, od strony ul. Krogulskiego, mają na celu stworzenie zamknięcia widokowego dla ww. ciągu

komunikacyjnego od strony zachodniej, w postaci wyrównanej pierzei kwartału mieszkaniowego, nie tak wysokiej i efektywnej, jak konstrukcja wspomnianego mostu, lecz znacznie bardziej konkretnej w swej bryle, szczególnie w skrócie perspektywicznym widoku od strony wschodniej, wzdłuż ul. Krogulskiego.

Obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku projektu planu w obrębie terenów o symbolach 2MW oraz 3MW, od strony terenu planowanej drogi lokalnej o symbolu 2KDL, również mają stworzyć zwartą i wyrównaną pierzeję osiedla, tym razem widoczną od strony zachodniej, ze skrzyżowania ul. Krogulskiego z ul. Borową, a także z planowanego wiaduktu nad ul. Warszawską i torami linii kolejowych znajdujących się na zachód od tej ulicy, na przyszłym przedłużeniu ul. Krogulskiego w kierunku zachodnim/południowo-zachodnim. Równie ważna jest właściwa oprawa planowanej drogi o symbolu 2KDL, gdyż po jej drugiej, zachodniej stronie przewiduje się m.in. otwarte tereny zieleni urządzonej, z których będzie doskonale widać zachodnią pierzeję nowego osiedla mieszkaniowego.

Obowiązująca linia zabudowy w obrębie terenu o symbolu 2MW, wyznaczona wzdłuż terenu planowanej drogi dojazdowej o symbolu 9KDD, wraz z podobną linią w obrębie terenu o symbolu 5MW, ma na celu wyznaczenie północnej pierzei planowanej drogi publicznej, porządkującej zabudowę po tej stronie ulicy.

Poza wszystkim, obowiązujące linie zabudowy mają prowadzić do tworzenia kwartałów zabudowy, a nie do zabudowywania kolejnych działek geodezyjnych, bez żadnego związku z działkami sąsiednimi. Dlatego też nie jest wskazane, by zmieniać na rysunku projektu planu obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone w obrębie ww. terenów na nieprzekraczalne linie zabudowy, które niewątpliwie ułatwiają inwestowanie na niektórych łańcach działek geodezyjnych, lecz pozwalają na tworzenie zabudowy rozmieszczonej chaotycznie i nie tworzącej uporządkowanej struktury przestrzennej, a także mogą przyczynić się do wykluczenia niektórych nieruchomości z możliwości zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przepisami projektu planu.

AD.4-5) Możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu 2MW, przeznaczanego pod wielorodzinną zabudowę mieszkaniową, nie jest uzależniona od wyznaczenia dodatkowego ciągu komunikacyjnego w obrębie sąsiedniego terenu o symbolu 6ZP, przeznaczanego pod zieleni urządzonej, o który to ciąg wnioskuje wnoszący uwagi. Teren o symbolu 2MW przylega dłuższym bokiem do terenu planowanej drogi dojazdowej o symbolu 9KDD, co zapewnia kompletną obsługę komunikacyjną wszystkich działek budowlanych w obrębie tego terenu. Dodatkowo, ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają dojścia do terenu o symbolu 2MW z terenu o symbolu 6ZP, ani od strony zachodniej, ani od strony północnej. Nie ma zatem potrzeby wyznaczania dodatkowego dojazdu do terenu o symbolu 2MW z terenu planowanej drogi dojazdowej o symbolu 7KDD, przez teren o symbolu 6ZP.

Również teren o symbolu 3MW, przylegając dłuższym bokiem do terenu planowanej drogi dojazdowej o symbolu 9KDD, ma zapewnioną kompletną obsługę komunikacyjną wszystkich działek budowlanych w obrębie tego terenu. Dodatkowo, ustalenia projektu planu nie uniemożliwiają dojścia do terenu o symbolu 3MW od strony zachodniej, z terenu o symbolu 9ZP, ani od strony wschodniej, z terenu o symbolu 10ZP. Nie jest również zabroniona przepisami projektu planu dostępność komunikacyjna od strony ul. Krogulskiego, z istniejącej drogi serwisowej biegnącej po północnej stronie tej ulicy, znajdującej się po południowej stronie terenu o symbolu 3MW, poza granicą obszaru planu. Nie ma zatem potrzeby wyznaczania dodatkowego dojazdu do terenu o symbolu 3MW z terenu planowanej drogi lokalnej o symbolu 2KDL, przez teren o symbolu 9ZP.

Nie jest zatem konieczne rozszerzenie zasad dostępności komunikacyjnej do terenów o symbolach 2MW oraz 3MW, ustalonych w § 13 ust. 8 projektu planu, o dojazd do terenu o symbolu 2MW z terenu planowanej drogi dojazdowej o symbolu 7KDD przez teren o symbolu 6ZP, a także o dojazd do terenu o symbolu 3MW z terenu planowanej drogi lokalnej o symbolu 2KDL przez teren o symbolu 9ZP. W związku z tym nie ma również konieczności uzupełniania ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, dotyczących terenów o symbolach 6ZP oraz 9ZP, o ustalenia związane z dojazdami z planowanych dróg publicznych, przez te tereny, do sąsiadujących z nimi terenów o symbolach 2MW oraz 3MW.

W związku z powyższym, uwagi nie mogą być uwzględnione.

5. Uwagi wniesione przez

, pismem z dnia 15 lipca 2023 r. (data wpływu: 17 lipca 2023 r.).

Tereny, których dotyczą uwagi – oznaczone na rysunku projektu planu symbolami: 6MW, 7ZP oraz 2KDL.

Wnoszący uwagi kwestionują przeznaczenie części działki nr 536/2, obr. 216, położonej przy ul. Welca w Rzeszowie, pod zieleń urządzoną, w obrębie terenu o symbolu 7ZP, a także ustalenia § 14 ust. 6 projektu planu, w tym zasady zagospodarowania terenów: 6MW, 7MW, 8MW, 9MW oraz 10MW, przeznaczanych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; uwagi wniesione do ustaleń § 14 ust. 6 projektu planu dotyczą w szczególności ustaleń projektu planu dla terenu o symbolu 6MW.

Wnoszący uwagi jednocześnie domagają się:

- 1) przeznaczenia w projekcie planu działki nr 536/2, obr. 216, w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) zmiany w § 14 ust. 6 projektu planu w odniesieniu do terenu o symbolu 6MW, polegającej na ustaleniu w projekcie planu nakazu zagospodarowania ww. terenu jako jednej działki budowlanej.

Sposób rozpatrzenia

- uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

AD.1) Zarówno w planie obowiązującym, jak i w projekcie planu, działka nr 536/2, obr. 216, położona przy ul. Welca w Rzeszowie, nie jest przeznaczona w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W obydwu przypadkach, jeden fragment tej działki znajduje się w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (teren o symbolu 11.MW w planie obowiązującym) lub przeznaczanym pod taką zabudowę (teren o symbolu 6MW w projekcie planu), inny fragment tej działki znajduje się w terenie przeznaczonym pod zieleń urządzoną (teren o symbolu ZP.6 w planie obowiązującym) lub przeznaczanym pod taką zieleń (teren o symbolu 7ZP w projekcie planu), a jeszcze inny, najmniejszy fragment tej działki znajduje się w terenie przeznaczonym pod publiczną drogę lokalną (teren o symbolu KDL.5 w planie obowiązującym) lub przeznaczanym pod taką drogę (teren o symbolu 2KDL w projekcie planu). Poza bardzo drobnymi różnicami w powierzchni poszczególnych fragmentów przedmiotowej działki, przeznaczonymi lub przeznaczanymi na ww. cele, sposób przeznaczenia poszczególnych fragmentów tej działki jest identyczny w planie obowiązującym i w projekcie planu. Planowana publiczna droga lokalna (KDL.5) została wyznaczona w planie obowiązującym dokładnie naprzeciwko analogicznej drogi lokalnej, zaplanowanej pod drugiej stronie ul. Welca w granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2/96 „Staromieście Ogrody” w Rzeszowie, uchwalonego w 2000 r. W projekcie planu teren planowanej publicznej drogi lokalnej (2KDL) został nieznacznie zwiększony w stosunku do terenu przeznaczonego na ten cel w planie obowiązującym – zwiększyła się szerokość samej drogi oraz trójkąt widoczności na skrzyżowaniu tej drogi z ul. Welca. Powiększenie terenu przeznaczanego w projekcie planu pod drogę publiczną, w granicach działki nr 536/2, obr. 216, odbyło się kosztem terenu przeznaczanego w projekcie planu pod zieleń urządzoną (7ZP). Ponieważ obydwa te tereny są przeznaczane pod inwestycje publiczne, z punktu widzenia właścicieli działki zmiana tych proporcji praktycznie nie ma wielkiego znaczenia. Natomiast linia rozgraniczająca teren przeznaczany w projekcie planu pod zieleń urządzoną oraz teren przeznaczany w tym projekcie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w granicach działki nr 536/2, obr. 216, przebiega tak samo w planie obowiązującym oraz w projekcie planu. Zatem ustalenia projektu planu nie odbiegają w istotny sposób od ustaleń planu obowiązującego, w odniesieniu do wartości poszczególnych fragmentów przedmiotowej działki.

Przeznaczenie fragmentu działki nr 536/2, obr. 216, pod zieleń urządzoną, zarówno w planie obowiązującym, jak i w projekcie planu, wynika z wcześniejszego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną terenu położonego po zachodniej stronie tej działki (w planie obowiązującym jest to teren o symbolu MW.10, a w projekcie planu teren o symbolu 9MW).

Przestrzeń pomiędzy tym terenem, zagospodarowanym zabudową wielorodzinną, a ul. Welca, zweżająca się ku skrzyżowaniu ul. Welca z planowaną drogą lokalną (KDL.5 w planie obowiązującym, 2KDL w projekcie planu), jest zbyt szczupła na zlokalizowanie w jej obrębie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (nawet w powiązaniu z zabudową na terenie o symbolu 6MW), pozbawionej nieprawidłowych, może nawet patologicznych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz niekorzystnych zbliżeń do zabudowy już istniejącej. Dlatego w ustaleniach planu obowiązującego postanowiono o przeznaczeniu tej działki pod zieleń urządzoną, zwiększającą zasób ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych na planowanym osiedlu i tworzącą nowe, półotwarte wnętrza urbanistyczne związane z korytarzem przestrzennym ul. Welca, a w ustaleniach projektu planu tę decyzję planistyczną postanowiono utrzymać.

AD.2) Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym obowiązkowo określa się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym. W projekcie planu, w odniesieniu do terenu o symbolu 6MW, są one zawarte w § 14 ust. 6. W planie obowiązującym, w odniesieniu do terenu oznaczonego w tym planie symbolem MW.11 (w projekcie planu to teren o symbolu 6MW), został ustalony nakaz zagospodarowania tego terenu jako jednej działki budowlanej. Wynikało to zarówno z przylegania tego terenu do dróg publicznych, istniejącej ul. Welca oraz planowanej drogi osiedlowej (w projekcie planu to teren o symbolu 7KDD), jedynie krótszymi bokami, co mogło ograniczać możliwości skomunikowania wszystkich potencjalnych działek budowlanych w obrębie tego terenu, w powiązaniu z dość wysokimi parametrami i wskaźnikami ustalonymi w zasadach zabudowy i zagospodarowania tego terenu. Mogły one mieć niekorzystny wpływ na zagospodarowanie terenu w zakresie rozmieszczenia miejsc do parkowania, szczególnie w garażach podziemnych, w przypadku podziału tego terenu na poszczególne działki budowlane. Obowiązujące przepisy prawa budowlanego, w zestawieniu ze specyficznym położeniem tego terenu wobec dróg publicznych oraz z ustalonymi w planie parametrami i wskaźnikami zabudowy, mogły prowadzić do wzajemnych utrudnień w zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych w obrębie tego terenu. Jednak w projekcie planu, w związku ze zmianą Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonej przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr LXXVIII/1726/2023 z dnia 25 kwietnia 2023 r., na podstawie której sporządzany jest projekt planu, parametry i wskaźniki zabudowy zostały obniżone. Zatem, mimo niezmiennie specyficznego położenia terenu o symbolu 6MW w odniesieniu do sąsiadujących z nim dróg publicznych, istniejącej i planowanej, podjęto decyzję o zastosowaniu dla tego terenu takich samych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w obrębie tego terenu, jak dla wszystkich pozostałych terenów przeznaczanych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Ustalenia te nie wykluczają zagospodarowania terenu o symbolu 6MW jako jednej działki budowlanej, ale dopuszczają również inne warianty podziału tego terenu, być może korzystniejsze dla potencjalnych inwestorów, a na pewno spójne z rozwiązaniami przyjętymi dla innych planowanych kwartałów zabudowy wielorodzinnej.

W związku z powyższym, uwagi nie mogą być uwzględnione.