

Zarządzenie Nr 0050/386/2023
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 29 sierpnia 2023 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
oraz prognozy oddziaływania na środowisko

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 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie oraz prognozy oddziaływania na środowisko, właściciele i mieszkańcy nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

- 1)
- 2)
- 3)
- 4)
- 5)
- 6)
- 7)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)
- 16)
- 17)
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)
- 23)

pismem z dnia 7 sierpnia 2023 r. (data wpływu: 9 sierpnia 2023 r.), dotyczące terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: U przeznaczonych pod zabudowę usługową oraz U-KO przeznaczonych pod zabudowę usługową lub obsługi komunikacji, w tym:

- 1) ustalonej dla terenu U maksymalnej wysokości zabudowy, tj. 13 m wnosząc o :
 - a) zachowanie wysokości określonej w obowiązującym miejscowym planie, tj. 12 m,
 - b) powiązanie maksymalnej wysokości zabudowy z rzędną średniej wysokości terenu istniejącego na działce objętej opracowywanym planem, tj. 222,8 m n.p.m., co oznacza określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 234,8 m n.p.m;
- 2) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do istniejących budynków mieszkalnych, wnosząc o zachowanie przebiegu i odległości linii zabudowy od strony istniejących budynków mieszkalnych po stronie wschodniej planu, zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym;
- 3) zmniejszenia obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp] oraz zmianę jego przeznaczenia wnosząc o zachowanie obrysu oraz przeznaczenia tego terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako teren biologicznie czynny ze zwartą zielenią wysoką i średniowysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich;
- 4) pozostawiania możliwości rozbudowy istniejących garaży wyłącznie w kierunku zachodnim;
- 5) zwiększenia zakresu dopuszczalnych funkcji terenu U, wnosząc o pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu;
- 6) dopuszczenia na budynkach dachów płaskich o kącie nachylenia do 12 stopni, wnosząc o zachowanie obecnego zapisu dotyczącego geometrii dachu z połaciami nachylonymi w przedziale od 30 do 45 stopni,
- 7) oceny w prognozie oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu warunków klimatu lokalnego i analizy przewietrzania uznając je za niekompletne i wskazane do uzupełnienia;

- uwzględnić się w zakresie pkt 7,
- uwzględnić się w części w zakresie zagadnień, o których mowa w pkt 1b oraz 2,
- nie uwzględnić się w zakresie pozostałych zagadnień.

§ 2

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

§ 3

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

PREZYDENT MIASTA RZESZÓWA
Konrad Fijołek

Załącznik do zarządzenia Nr 0050/386/2023
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 29 sierpnia 2023 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 oraz prognozy oddziaływania na środowisko

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 przeznaczają 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 poprawia 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 przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., które w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na obszarze objętym planem, przewiduje lokalizację usług komercyjnych z dopuszczeniem usług publicznych oraz działalność gospodarczą pozarolniczą oraz częściowo parkingi, dworce PKS i PKP, bazy MPK. Przyjęte w projekcie planu ustalenia uwzględniają istniejące powiązania funkcjonalno-przestrzenne.

Projekt 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 (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

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

W dniu 21 listopada 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 13 grudnia 2019 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny w Rzeszowie (zawierał 27 podpisów). Został on rozpatrzony przez Prezydenta w dniu 17 kwietnia 2023 r.

Przeanalizowano i wzięto pod uwagę pochodzące od instytucji i organów wnioski, które wpłynęły do projektu planu.

Na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 27 kwietnia 2023 r. projekt planu przedstawiono do zaopiniowania. Komisja pozytywnie zaopiniowała ów projekt. Następnie Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do pozostałych właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia.

W dniu 28 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 6 lipca do 26 lipca 2023 r. W dniu 12 lipca 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 9 sierpnia 2023 r., wpłynęło 1 pismo z uwagami, dotyczącymi rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Pismo zawierało również uwagę do prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwagi do projektu planu, pismem w dniu 9 sierpnia 2023 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)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)
- 16)
- 17)
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)
- 23)

Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

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

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

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

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

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego

i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, 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.

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)
- 8)
- 9)
- 10)
- 11)
- 12)
- 13)
- 14)
- 15)
- 16)
- 17)
- 18)
- 19)
- 20)
- 21)
- 22)
- 23)

wniesione pismem w dniu 9 sierpnia 2023 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) ustaloną dla terenu U maksymalną wysokość zabudowy, tj. 13 m wnioskując o :
 - a) zachowanie wysokości określonej w obowiązującym miejscowym planie, tj. 12 m,
 - b) powiązanie maksymalnej wysokości zabudowy z rzędną średniej wysokości terenu istniejącego na działce objętej opracowywanym planem, tj. 222,8 m n.p.m., co oznacza określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 234,8 m n.p.m;
- 2) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do istniejących budynków mieszkalnych, wnioskując o zachowanie przebiegu i odległości linii zabudowy od strony istniejących budynków mieszkalnych, po stronie wschodniej planu zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym;
- 3) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp] oraz zmianę jego przeznaczenia, wnioskując o zachowanie obrysu oraz przeznaczenia tego terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako teren biologicznie czynny ze zwartą zielenią wysoką i średniowysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich;
- 4) pozostawianie możliwości rozbudowy istniejących garaży wyłącznie w kierunku zachodnim;
- 5) zwiększenie zakresu dopuszczalnych funkcji terenu U, wnioskując o pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu;
- 6) dopuszczenie na budynkach dachów płaskich o kącie nachylenia do 12 stopni, wnioskując o zachowanie obecnego zapisu dotyczącego geometrii dachu z połaciami nachylonymi w przedziale od 30 do 45 stopni;
- 7) treść prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu w zakresie warunków klimatu lokalnego i analizy warunków przewietrzania uznając je za niekompletne i wskazane do uzupełnienia.

Sposób rozpatrzenia uwag:

- uwagę, o której mowa w pkt 7 uwzględnia się,
- uwagi, o których mowa w pkt 1b, 2, uwzględnia się w części,
- w pozostałym zakresie uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

Ad.1 Uwagi zawartej w pkt 1 nie uwzględnia się w zakresie ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy określonej dla terenu U do 12 m. W planie dokonano nieznacznej w stosunku do planu obowiązującego, tj. 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. uchwała Nr LVI/134/2001 z późn. zm. w tym zmianą nr 103/11/2005 – 2) modyfikacji maksymalnej wysokości nowo planowanej zabudowy usługowej. Zwiększono ją o 1 m, tj. do 13 m. Wskazana zmiana wysokości zabudowy nie wpłynie na zakłócenie ładu przestrzennego. W sąsiedztwie oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości ok. 13 m czy ok. 15.5 m, której mieszkańcami są również niektórzy ze składających uwagę. Zmiana wysokości nie wiąże się ze zwiększeniem jednocześnie ilości kondygnacji nadziemnych. Projekt planu podtrzymuje w tym zakresie ustalenia planu obowiązującego, dopuszczając maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Przynależne budynki nie mogą zająć również większej powierzchni na terenie U, ze względu na to, że

utrzymano wskaźniki dotyczące w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy (40%) czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (15%).

Zwiększenie wysokości zabudowy nie wpłynie w istotny sposób na zakłócenie przewietrzania w tej części miasta. Wystąpią mało odczuwalne zmiany warunków lokalnych, jakie są konsekwencją każdej ingerencji kubaturowej w teren niezabudowany. Teren położony jest w dolinie dawnego dopływu potoku Mikośka, przy czym dolina ta zatraciła swój charakter i morfologię w wyniku procesów związanych z urbanizacją. Została wykorzystana dla poprowadzenia ciągu komunikacyjnego, a więc morfologia terenu doliny została zmieniona. Położenie ciągu ul. Bł. Karoliny w kierunku zachód-wschód stwarza możliwość napływu powietrza z zachodniego sektora. Jest to jedna z ulic miasta Rzeszowa generująca kierunki wiatru w mieście. Ciąg ten umożliwi wnikanie do miasta powietrza z obszarów zewnętrznych. Z tego powodu teren oznaczony w projekcie planu symbolem U mógł zostać wskazany pod zabudowę usługową o określonej wysokości, czego wyrazem są ustalenia już obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej ze zmianą nr 103/11/2005 – część 2 przyjętą przez Radę Miasta Rzeszowa 28 grudnia 2010 r. uchwałą Nr III/48/2010. Jak wykazują badania, różnica wysokości budynków ma wpływ na osłabienie przewietrzania w osiedlu, czy też zespole zabudowy. Dotyczy to jednak znacznie większej różnicy wysokości niż ma to miejsce w projekcie planu (np. budynki wysokie i budynki jednorodzinne) wywołując wtedy efekt kurtynowy.

Aby podtrzymać intencje planu, uzasadnione jest doprecyzowanie ustaleń w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy w sposób pozwalający na jednoznaczne jej określenie w stosunku do stanu istniejącego, nie dając pola na ewentualne interpretacje odbiegające od idei planu. Odpowiednim sposobem jest powiązanie maksymalnej wysokości zabudowy z średnią rzędną terenu. Według aktualnych danych geodezyjnych jest nią rzędna 223 m n.p.m., a nie wskazana w uwagach oraz widniejąca na mapie, na której został opracowany projekt planu rzędna 222.8. m n.p.m. (Różnice w wysokości punktów wynikają z przeprowadzenia modernizacji szczegółowej osnowy wysokościowej. Modernizacja osnowy wysokościowej wynikała z Rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 15.10.2012 w sprawie państwowego systemu odniesień przestrzennych Dz.U. z 2012 r. poz. 1247 z późn. zm. Na podstawie ww. rozporządzenia układ wysokościowy PL-KRON86-NH zastąpiono układem PL-EVRF2007-NH na obszarze całego kraju. Średnia różnica na obszarze Polski wyniosła 0,1649 m.).

Ad.2 Uwzględnić się częściowo uwagę dotyczącą odległości linii zabudowy nieprzekraczalnej od strony wschodniej granicy planu przywracając jej przebieg, zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na odcinku, na którym w projekcie planu linie zabudowy nieprzekraczalne dochodzą do wschodniej granicy obszaru planu.

W pozostałym zakresie uwagi nie uwzględnia się. Zmiana linii zabudowy określona w projekcie planu poprawi warunki inwestowania na terenie utrudnionym bądź ograniczonym przez inwestycję komunikacyjną, jaką była realizacja skrzyżowania ul. bł. Karoliny i ul. Strzyżowskiej w formie ronda. Sposób wyznaczenia linii zabudowy w planie ułatwi sposób rozmieszczenia budynku na terenie U, co nie oznacza że budynek będzie mógł zająć powierzchnię na działce większą niż dotychczas, gdyż w projekcie planu podtrzymano wskaźnik określający maksymalną powierzchnię zabudowy działki taki, jaki został ustalony w obowiązującym planie miejscowym. Dodatkowo, linie zabudowy nieprzekraczalnej i linia zabudowy obowiązująca, zaproponowane w projekcie planu wzdłuż ulicy Strzyżowskiej, bliższe tej ulicy niż w planie obowiązującym, pozwalają na umiejscowienie budynków właśnie wzdłuż tej ulicy. Sąsiednia zabudowa mieszkaniowa od strony wschodniej nadal jest

chroniona poprzez teren niezabudowany, wydzielony linią podziału wewnętrznego oznaczony symbolem [zp], wskazany do zagospodarowania pod zieleń urządzonej. Zmiana zasięgu linii zabudowy w projekcie planu, zgodna jest z intencją Uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr XVII/335/2019 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, wyrażoną w uzasadnieniu do tej uchwały. W uzasadnieniu czytamy, że przedmiotem opracowania planu będzie zmiana dotychczasowych zasad zabudowy i zagospodarowania, w tym zmiana dotycząca linii zabudowy wymieniona jest literalnie.

Ad. 3 Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przywrócenia powierzchni terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp] do powierzchni określonej w planie obowiązującym. Korekta powierzchni jest niewielka. Pozwala nadal na zagospodarowanie go zielenią zarówno wysoką, jak i niską. 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-KS pozostaje taki sam jak ustala go plan obowiązujący, tj. 15%.

Ad.4 Uwagi o pozostawianiu możliwości rozbudowy istniejących garaży wyłącznie w kierunku zachodnim nie uwzględnia się. Zmiana linii zabudowy w kierunku zachodnim jest bardzo nieznaczna i wynosi ok. 80 cm, co pozwala na nadbudowę budynku garaży, podobnie jak dopuszczał to plan obowiązujący i dostosowanie jego parametrów do funkcji innej niż garaż (np. wykonania niezbędnych dla funkcjonowania obiektu robót budowlanych polegających na ociepleniu ścian, wykonania elewacji, poszycia dachowego, zadaszenia nad wejściem, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami). Powierzchnie ew. rozbudowy ogranicza dodatkowo przyjęty wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy 35%.

Ad. 5 Uwagi zawartej w pkt 5, dotyczącej pozostawienia dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla terenu U oraz U-KS (tj. katalogu określonego w planie obowiązującym) nie uwzględnia się.

Ustalenia w projekcie planu nie wprowadzają szerszego wachlarza usług dopuszczonych na terenie U czy U-KS niż plan obowiązujący. Projekt planu nieco odmiennie je formułuje, co jest 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 ich negatywny odbiór 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 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 nie wyeliminowano funkcji rzemiosła czy gastronomi, gdyż były one również dopuszczone w planie obowiązującym.

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.

Ad. 6 Uwagi zawartej w pkt 6 dotyczącej dopuszczenia płaskiej geometrii dachu nie uwzględnia się. Osiedle, na którym zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, powstało pod koniec XX wieku. Zabudowa, która to osiedle tworzy nie jest objęta strefą konserwatorską, nie wyróżnia się historyzującymi, kulturowymi cechami, a składa się z obiektów o nowoczesnym wyrazie architektonicznym. Ta teza przyświecała ustaleniom urbanistycznym.

Na odcinku ul. Bł. Karoliny od ronda Rotmistrza Witolda Pileckiego do ronda św. Floriana występują co najmniej cztery budynki o kącie nachylenia dachów znacznie mniejszym niż dopuszcza to plan obowiązujący (od 30° do 45°), tj. przy ul. Strzyżowskiej 81a, 81 oraz 83 oraz ul. Bł. Karoliny 1, z czego co najmniej dwa można zakwalifikować jako dachy płaskie (o kącie nachylenia mniejszym niż 12°).

W lokalnej zabudowie element płaskiego dachu nie będzie elementem obcym i dominującym ponieważ sam planowany budynek poprzez swoją formę i skalę nie będzie stanowił dominanty.

Ad. 7 Uwagę zawartą w pkt 7 dotyczącą treści prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu w zakresie warunków klimatu lokalnego i analizy warunków przewietrzania uwzględni się poprzez jej uzupełnienie i poszerzenie argumentacji.