UCHWAŁA Nr LXVI/1556/2018
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 16 października 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie.

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz.1073 z późn. zm.), po stwierdzeniu że zmiana Nr 184/11/2009 nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala co następuje:

§ 1

1. Uchwala się zmianę Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie (przyjętego uchwałą Nr LXII/211/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 września 2006 r., opublikowaną w Dz. U. Województwa Podkarpackiego z 2006 r., Nr 121, poz.1652), zwaną dalej „zmianą planu".
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
   1) załącznik nr 1 – rysunek planu (wykonany na kopii załącznika nr 1 do uchwały Nr LXII/211/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 września 2006 r., w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie), w skali 1:1000;

§ 2

Zmiana planu obejmuje obszar o powierzchni około 4,4 ha, w granicach oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

W uchwale Nr LXII/211/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 września 2006 r., w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
   „1) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/MW/K, o powierzchni 2,81 ha, pod usługi; komercyjne (w szczególności hotelowe, biurowe, kultury), administracji, usługi celu publicznego oraz obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m^2, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a także parkingi wielopoziomowe z dopuszczeniem parkingów naziemnych oraz podziemnych;";

2) po § 4 wprowadza się § 4a i § 4b w brzmieniu:
   „§ 4a. 1. W granicach terenów oznaczonych symbolami: U/UC/MW/K i 1KDZ ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego nr AZP 103-76/56.
   2. Tereny położone w granicach strefy ochrony konserwatorskiej należy zagospodarować zgodnie z nakazami, zakazami, dopuszczeniami i ograniczeniami ustalonymi w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały.";

3) w § 5:

pkt. 5 otrzymuje brzmienie:

„ 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy na poziomie parteru** – należy przez to rozumieć granicę, której nie należy przekraczać przy lokalizacji zabudowy na poziomie parteru,";

4) w § 6:

a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/UC/MW/K, o powierzchni 2,81 ha, przeznacza się pod usługi; komercyjne (w szczególności hotelowe, biurowe, kultury), administracji, usługi celu publicznego oraz obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną a także parkingi wielopoziomowe z dopuszczeniem parkingów naziemnych, podziemnych oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stacje transformatorowe o napięciu znamionowym 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do 4.";

b) w ust. 2:

- pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„ 2) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na poziomie I piętra i wyższych kondygnacji - zgodnie z rysunkiem planu;";

- pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„ 3) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu;";

– pkt 4 otrzymuje brzmienie:

„4) ustala się wielkość powierzchni zabudowy na poziomie parteru nie mniejszą niż 18.000 m^2 i nie większą niż 23.700 m^2;";

– po pkt 4 wprowadza się pkt 4a w brzmieniu:

„4a) ustala się wielkość powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszą niż 0,5 % powierzchni działki budowlanej;";

– uchyla się pkt 5;

– uchyla się pkt 6;

- pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) w konturze oznaczonym na rysunku planu literami D-E-F-G, dopuszcza się lokalizację obiektów komunikacji pionowej (windy zewnętrzne) o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 150 m kw."

– pkt 9 otrzymuje brzmienie:

„9) ustala się intensywność zabudowy nie mniejszą niż 2,5 i nie większą niż 6,0;",

– uchyla się pkt 12;

– uchyla się pkt 13.

c) w ust. 3:

– pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

„1) ustala się, że wysokość zabudowy, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do górnej krawędzi elewacji nie może być mniejsza niż 6 m;

2) ustala się, że wysokość zabudowy, mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku, do górnej krawędzi elewacji nie może być większa niż 100 m;";

– uchyla się pkt 3;

– uchyla się pkt 5;

– w pkt 6 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) ustala się przekrycia obiektów w formie: stropodachów płaskich o nachyleniu połaci nie większym niż 10°, tarasów lub dachów zielonych;";

d) w ust. 4:

– w pkt 1 lit. b i c otrzymują brzmienie:

„b) dopuszcza się podjazd do obiektów, z przekroczeniem ciągu pieszego wzdłuż południowej linii zabudowy,

c) dla komunikacji kołowej i dostawy towarów - od strony publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 3KDL, rozładunek towarów i place manewrowe dla samochodów ciężarowych wewnątrz terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/MW/K,";

– pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„określa się ilość miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla funkcji mieszkalnej – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każdy lokal mieszkalny z możliwością lokalizacji nadwyżki stanowisk postojowych liczonych wg tego wskaźnika poza granicami zabudowy mieszkaniowej,

b) dla handlu – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 60 m^2 powierzchni sprzedaży,

c) dla biur – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej

d) dla funkcji usługowych innych niż wymienione w lit. a-c – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na każde 300 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej,

przy czym ustalając ilość miejsc do parkowania należy wziąć pod uwagę obiekty zlokalizowane na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/UC/MW/K wraz z częścią, o której mowa w § 10 pkt 15;",

– po pkt 2 wprowadza się pkt 3 w brzmieniu:

„3) realizacja miejsc do parkowania w formie parkingu naziemnego, wielopoziomowego lub podziemnego.";

5) w § 10:

a) zdanie wstępne otrzymuje brzmienie:

„Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDZ, o powierzchni ok. 1,65 ha, określony liniami rozgraniczającymi i granicą planu, przeznacza się pod publiczną drogę zbiorczą, zlokalizowaną w części na wiadukcie, a także pod publiczne drogi jednokierunkowe usytuowane obustronnie, stanowiące zjazd i wjazd na drogę zbiorczą, usługi; komercyjne (w szczególności hotelowe, biurowe, kultury), administracji, usługi celu publicznego oraz obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000 m^2, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem następujących zasad:",

b) pkt 6 otrzymuje brzmienie:

„6) dopuszcza się podjazd do obiektów, usytuowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/UC/MW/K, z przekroczeniem ciągu pieszego wzdłuż południowej linii zabudowy;",

c) pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) ustala się obowiązek dostępności obiektów na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/UC/MW/K, od strony zachodniej, ciągiem pieszym o szerokości nie mniejszej niż 3m, z chodnika zlokalizowanego po północnej stronie wiaduktu;",

d) pkt 14 otrzymuje brzmienie:

„14) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy na poziomie I piętra i dla pozostałych kondygnacji powyżej I piętra– jak na rysunku planu,",

e) pkt 15 otrzymuje brzmienie:

„15) funkcje usługowe należy realizować, jako nadwieszoną nad publiczną drogą zbiorczą oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDZ, część obiektu usytuowanego na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem U/UC/MW/K, na poziomie I piętra i pozostałych kondygnacji powyżej I piętra, z zachowaniem skrajni publicznej drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ, zgodnie z przepisami o drogach publicznych;";

f) po pkt 15 wprowadza się pkt 15 a) w brzmieniu:

„ustala się, że dla części obiektu, o której mowa w pkt 15 obowiązują ustalenia zawarte w § 6 ust. 3 pkt 1 i 2, pkt 4 lit. a i b oraz pkt 7;";

g) pkt 16 otrzymuje brzmienie:

„16) obszar zawarty pomiędzy linią rozgraniczającą teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/UC/MW/K, a krawężnikiem jezdni drogi zbiorczej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDZ oraz pomiędzy punktami A i B należy zagospodarować, jako przestrzeń publiczną ogólnodostępną dla pieszych, z uwzględnieniem zieleni urządzonej, w nawiązaniu do ustaleń zawartych § 6 ust. 2 pkt 7;";

6) w § 11 pkt 10 otrzymuje brzmienie:

„10) dopuszcza się w liniach rozgraniczających drogi, realizację przejścia pieszego o szerokości nie mniejszej niż 6m, jako dojście do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/MW/K, w miejscu określonym jak na rysunku planu;";

7) po § 24 wprowadza się § 24 a w brzmieniu:

„§ 24 a. Ustala się szczegółowe zasady budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej dla terenu oznaczonego symbolem U/UC/MW/K:

1) zaopatrzenie w wodę, w tym dla celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej:
   a) z istniejącej magistrali Ø 400 mm usytuowanej w ul. Czarnieckiego oraz z wodociągów Ø 160 mm usytuowanych w ul. Czarnieckiego i al. Piłsudskiego,
   b) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż Ø 80 mm oraz poprzez budowę przyłączy;
2) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków:
   a) do istniejącego kanału sanitarnego Ø 315 mm usytuowanego w ul. Czarnieckiego oraz do kanału Ø 400 mm usytuowanego w al. Piłsudskiego,
   b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicy nie mniejszej niż Ø 200 mm oraz poprzez budowę przyłączy;
3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej lub do zbiorników wybieralnych;
4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – z ulic i placów oraz terenów zabudowy do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, w tym:
   a) do kolektora Ø 800 mm usytuowanego w ul. Czarnieckiego oraz do kanału deszczowego usytuowanego w al. Piłsudskiego,
   b) poprzez rozbudowę sieci kanałów deszczowych o średnicach nie mniejszych niż Ø 300 mm oraz poprzez budowę przyłączy;
5) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej niskiego ciśnienia, w tym:

a) z istniejącego gazociągów niskiego ciśnienia Ø 200 mm, Ø 100 mm usytuowanych w ul. Czarnieckiego i al. Piłsudskiego,
b) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi niskiego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż Ø 40 mm;

6) zaopatrzenie w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową z miejskiej sieci ciepłowniczej zdalaczynnej, z istniejącej magistrali ciepłowniczej usytuowanej w al. Piłsudskiego, poprzez budowę sieci rozdzielczej;
7) sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych lub na terenach zieleni urządzonej, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania wszystkich sieci, na pozostałych terenach, wzdłuż dróg i granic działek.";

8)§ 26 otrzymuje brzmienie:
„Ustala się stawki procentowe, na podstawie których określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:
- 30% - dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/MN i ZP/KS,
- 0 - dla pozostałych terenów";

9) po § 26 wprowadza się § 26a w brzmieniu:
„Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30% dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U/UC/MW/K.".

§ 4

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa
Andrzej Dec

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LXVI/1556/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 16 października 2018r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie

Do sporządzenia zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie uchwalonego uchwałą Nr LXII/211/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 września 2006 r., (Dziennik Urzędowy Woj. Podkarpackiego Nr 12, poz. 1652 z dnia 2 października 2006 r.) przystąpiono na podstawie uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr LIV/901/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r. Przedmiotem zmiany planu, zgodnie z ww. uchwałą, jest ustalenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów, wynikających z rosnących potrzeb mieszkańców miasta w zakresie zapewnienia usług na właściwym poziomie.

Do uchwalenia przekazany został projekt zmiany planu Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie sporządzony w celu uwzględnienia wniosku Biura Gospodarki Mieniem Miasta Rzeszowa i wniosków Park Handlowy Rzeszów „Studio CTP" Sp. z o.o S.K o zmianę jego ustaleń.

Zmiana Nr 184/11/2009 planu ingeruje w obowiązujący plan jedynie w niezbędnym zakresie wymaganym do uwzględnienia ww. wniosków (w celu poszerzenia możliwości inwestowania na wskazanym terenie), w zakresie niezbędnym do dostosowania ustaleń planu do nowych uwarunkowań oraz uwzględnienia znowelizowanych przepisów prawa, w szczególności dotyczących zakresu ustaleń planu.

Zmiana planu dotyczy:

- linii zabudowy (przebiegu i ich rodzaju)
- możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- wielkości powierzchni zabudowy,
- wielkości powierzchni biologicznie czynnej,
- intensywności zabudowy,
- wysokości zabudowy,
- obsługi komunikacyjnej,
- wskaźnika miejsc parkingowych.

W projekcie utrzymuje się przeznaczenie terenów pod usługi komercyjne, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, komunikację sieci infrastruktury technicznej, budowle im towarzyszące oraz drogi publiczne.

Projekt zmiany planu zachowuje zgodność planu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, wg którego tereny objęte planem i projektem zmiany planu posiadają kierunek zagospodarowania pod usługi centro twórcze, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m^2, drogi publiczne (ulice zbiorcze, ważniejsze ulice lokalne).

Projekt zmiany planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą

oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) 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).

Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu zmiany planu oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu zmiany planu.

W związku z zakończeniem procedury sporządzania projektu zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie, został przedłożony do uchwalenia w dniu 28 sierpnia 2018 r.

W dniu 3 października 2018 r. Wojewoda Podkarpacki Rozstrzygnięciem Nadzorczym stwierdził nieważność uchwały Nr LXIII/1471/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie w związku z błędami redakcyjnymi związanymi z opracowaniem tekstu jednolitego uchwały.

Po wprowadzeniu korekt w niezbędnym zakresie i braku konieczności ponawiania procedury sporządzania projektu zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie, został ponownie przedłożony do uchwalenia w dniu 16 października 2018 r.

Uzasadnienie do projektu
Zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie uchwalonego uchwałą Nr LXII/211/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 września 2006 r.
sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.)

- Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających art. 1 ust.2 pkt 11 i 12 oraz art.1 ust.3 ustawy.

Zagadnienia dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, uwzględniono przy sporządzaniu projektu zmiany planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17, w związku z art. 27 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę Nr LIV/901/2009 z dnia 28 kwietnia 2009 r. w sprawie sporządzenia zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie uchwalonego uchwałą Nr LXII/211/2006 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 5 września 2006 r., ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu ukazało się w dniu 19 sierpnia 2009 r. w gazecie codziennej Nowiny.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, tj. od 19 sierpnia do 10 września 2009 r. nie złożono wniosków do zmiany planu.

Prace nad projektem zmiany planu zostały podjęte w związku z wnioskami złożonymi po terminie wyznaczonym w ogłoszeniu (tj. 18 lutego 2015 r. i 4 lutego 2016 r.) dotyczącymi zmian w zapisach dla terenu objętego opracowaniem w zakresie:
przebiegu linii zabudowy, możliwości lokalizowania zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, wielkości powierzchni zabudowy, wielkości powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy, wysokości zabudowy.

Projekt zmiany planu został w dniu 7 czerwca 2016 r. pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno – Architektoniczną.

Po zmianach wynikających z zaleceń ww. Komisji oraz z kolejnych wniosków złożonych do projektu dokonano korekt oraz ponownej prezentacji przed Komisją. Projekt uzyskał pozytywną opinię w dniu 27 października 2016 r.

W dniu 28 grudnia 2016 r. projekt zmiany planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia przez właściwe organy i instytucje. W dniu 12 stycznia 2017 roku Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków wydał postanowienie o warunkowym uzgodnieniu projektu planu. Po dokonaniu niezbędnych uzupełnień w projekcie w dniu 6 lutego został on uzgodniony przez ww. organ bez uwag. Uwagi ww. Urzędu dotyczyły uwzględnienia w załączniku graficznym stanowiska archeologicznego obejmującego obszar zmiany planu. W dniu 16 stycznia 2017 r. Miejski Zarząd Dróg w Rzeszowie nie uzgodnił projektu zmiany planu. Po niezbędnych konsultacjach i zmianach wprowadzonych w projekcie planu został on pozytywnie uzgodniony przez ww. instytucję. Uwagi ww. instytucji dotyczyły uwzględnienia w załączniku graficznym stanowiska archeologicznego obejmującego obszar zmiany planu oraz konieczności zweryfikowania

elementów załącznika graficznego. W dniu 18 stycznia 2017 r. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska poinformował o braku możliwości pozytywnego zaopiniowania projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, ze względu na nieprawidłowe zdefiniowanie w prognozie oddziaływania na środowisko Jednolitych Części Wód Powierzchniowych i Jednolitych Części Wód Podziemnych (związane z wejściem w życie w dniu 13 grudnia 2016 r. nowego rozporządzenia regulującego te kwestie), projekt zmiany planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko po wprowadzeniu niezbędnych korekt uzyskał pozytywną opinię ww. instytucji w dniu 13 lutego 2017 r.

Pozostałe organy i instytucje zaopiniowały i uzgodniły projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko bez uwag.

W dniu 7 lutego 2017 r. Prezydent Miasta Rzeszowa poinformował o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poprzez ogłoszenia w gazecie codziennej Nowiny i Biuletynie Informacji Publicznej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń. W ogłoszeniu określono termin wyłożenia do publicznego wglądu od 15 lutego 2017 r. do 16 marca 2017 r. Termin składania uwag do projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyznaczono na 30 marca 2017 r. W dniu 17 lutego 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły uwagi do projektu zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko o czym Prezydent Miasta Rzeszowa poinformował poprzez Biuletyn Informacji Publicznej w dniu 12 kwietnia 2017 r.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia projektu zmiany planu został on skierowany pod obrady Rady Miasta Rzeszowa.

W dniu 27 marca 2018 r. Rada Miasta Rzeszowa podjęła Uchwałę Nr LVII/1320/2018 w sprawie dokonania zmian w trybie art. 19 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) w projekcie zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie.

Po dokonaniu zmian w projekcie określonych w ww. Uchwale Rady Miasta Rzeszowa w dniu 23 maja 2018 r. projekt skierowano do uzgodnienia przez Miejski Zarząd Dróg w Rzeszowie, Wojewodę Podkarpackiego i Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków. W dniu 30 maja 2018 roku projekt uzyskał uzgodnienie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków. W dniu 11 czerwca 2018 r. Miejski Zarząd Dróg w Rzeszowie wniósł o uzupełnienie informacji niezbędnych do uzgodnienia projektu Zmiany MPZP, które nastąpiło w dniu 18 czerwca, po czym projekt został uzgodniony przez tę instytucję bez uwag w dniu 19 czerwca 2018 r. Wojewoda Podkarpacki uzgodnił projekt milczącą zgodą.

W dniu 14 czerwca 2018 r. Prezydent Miasta Rzeszowa poinformował o wyłożeniu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenia w gazecie codziennej Nowiny i Biuletynie Informacji Publicznej oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń. W ogłoszeniu określono termin wyłożenia do publicznego wglądu od 22 czerwca 2018 r. do 23 lipca 2018 r. Termin składania uwag do projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko wyznaczono na 7 sierpnia 2018 r. W dniu 28 czerwca 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. W wyznaczonym terminie do projektu planu wpłynęła jedna uwaga, którą wniosła na piśmie w dniu 3 sierpnia 2018 r., firma Park Handlowy Rzeszów „Studio CTP" Sp. z o.o. - Sp. komandytowa, dotyczyła ona zmiany na rysunku planu obowiązującej linii zabudowy na poziomie I piętra od strony ronda Dmowskiego na nieprzekraczalną linię zabudowy na poziomie I piętra o tym samym przebiegu. Uwaga została uwzględniona zarządzeniem Nr VII/1834/2018 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 6 sierpnia 2018 r. Do prognozy oddziaływania na środowisko nie wpłynęły uwago o czym Prezydent Miasta Rzeszowa poinformował za pośrednictwem Biuletynu Informacji Publicznej w dniu 14 sierpnia 2018 r.

W związku z wprowadzeniem wymaganych zmian do projektu i zakończeniem procedury sporządzenia projektu zmiany planu został on ponownie skierowany pod obrady Rady Miasta Rzeszowa.

W dniu 3 października 2018 r. Wojewoda Podkarpacki Rozstrzygnięciem Nadzorczym stwierdził nieważność uchwały Nr LXIII/1471/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 sierpnia 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie w związku z błędami redakcyjnymi związanymi z opracowaniem tekstu jednolitego uchwały.

Po wprowadzeniu korekt w niezbędnym zakresie i braku konieczności ponawiania procedury sporządzania projektu zmiany Nr 184/11/2009 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 75/5/2004 w rejonie Hotelu Rzeszów przy al. Cieplińskiego w Rzeszowie, został ponownie przedłożony do uchwalenia.

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, uwzględniono wymogi art. 1 ust. 3 ustawy; zważono interes publiczny i interesy prywatne, zgłoszone w postaci wniosków i uwagi, przyjęto rozwiązania projektowe zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na podstawie przeprowadzonych analiz przestrzennych.

Wprowadzone zmiany obowiązującego planu są odpowiedzią na złożone wnioski dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania; nie ingerują w obowiązujące prawo miejscowe w zakresie większym niż niezbędny do uwzględnienia tych wniosków, zachowują spójność ustaleń planów miejscowych na sąsiadujących ze sobą terenach, po uwzględnieniu nowych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących przepisów prawa.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu zmiany planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

Zagadnienia te uwzględniono stosownie do charakteru sporządzanego dokumentu jakim jest zmiana obowiązującego prawa miejscowego oraz do zakresu zmiany, z uwzględnieniem występujących uwarunkowań, mając na celu zapewnienie ładu przestrzennego, w tym wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Zmiana planu ma na celu umożliwienie dalszego inwestowania na terenach objętych jej granicami.

Na podstawie obowiązującego planu, który wszedł w życie końcem 2006 r., odbywa się zainwestowanie terenu – realizowana jest infrastruktura techniczna.

Obowiązujący plan, w części objętej zmianą Nr 184/11/2009, nie narusza przepisów odrębnych, nie wymaga więc zmiany, o której mowa w art. 33 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Nie dotyczy to art. 15 ust. 2 pkt 6 tej ustawy, w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów oraz ustaleń dotyczących miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

Zmiana planu nie będzie miała istotnego wpływu na ład przestrzenny rozumiany jako takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne:

- zostaje utrzymane przeznaczenie terenów pod usługi komercyjne, w szczególności: hotelowe, biurowe, kultury, administracji oraz obiekty handlowe, w tym o powierzchni sprzedaży powyżej 2.000m^2, a także parkingi wielopoziomowe powyżej I piętra z dopuszczeniem parkingów podziemnych, komunikację, sieci infrastruktury technicznej oraz budowle im towarzyszące, dodatkowo wprowadza się możliwość przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną co jest zgodne z kierunkiem zagospodarowania przestrzennego miasta określonym w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa;
- wprowadzona zmiana poprawi możliwości inwestowania poprzez zwiększenie powierzchni terenu możliwego do zagospodarowania pod inwestycję.

Przeznaczenie terenów określone w zapisach planu jest podyktowane położeniem terenu opracowania w ścisłym centrum Miasta i koniecznością zapewnienia realizacji potrzeb mieszkańców w zakresie usług komercyjnych odziaływujących na cały obszar miasta.

W ustaleniach planu uwzględnione zostały wymogi art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do wymogów obowiązujących w dacie uchwalenia planu przepisów. Od daty uchwalenia planu (w 2006 r.) nie zmieniły się przepisy odrębne ani uwarunkowania, w stopniu wymagającym zmiany ustalonego przeznaczenia lub zasad zagospodarowania w granicach zmiany Nr 184/11/2009 planu, w odniesieniu do: wymogów ochrony walorów architektonicznych i krajobrazowych terenu, wymogów ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walorów ekonomicznych przestrzeni, prawa własności, potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, potrzeb zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

W zakresie uwarunkowań środowiska kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, pojawiła się konieczność wprowadzenia zapisów dotyczących ochrony stanowiska archeologicznego obejmującego swym zasięgiem obszar zmiany planu, co zostało uwzględnione w projekcie.

Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu zmiany planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczenie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu zmiany planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady jego ochrony.

Ustalenia zmiany planu nie naruszają interesu publicznego rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zmiana planu, \w kontekście istniejącego i planowanego (wg Studium) zagospodarowania terenów tej części miasta, stanowi jedynie korektę ustalonych zasad zagospodarowania. Korekta ta jednak ma wpływ na poprawę możliwości zainwestowania terenu zarówno z punktu widzenia właścicieli poszczególnych nieruchomości jak i całego miasta.

Zmiana planu nie ingeruje w sposób istotny w obowiązujące przeznaczenie terenów, dlatego nie dotyczą go zagadnienia określone w art. 1 ust. 4 odnoszący się do lokalizowania nowej zabudowy, w tym przypadku do przeznaczania nowych terenów pod zabudowę. Ocenia się, że obowiązujący plan uwzględnia wymagania ładu przestrzennego (co uzasadniono

powyżej) oraz spełnia kryteria efektywnego gospodarowania przestrzenią w zakresie określonym w ww. przepisie.

- Informacja o zgodności z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1.

Rada Miasta Rzeszowa dnia 18 listopada 2014 r. podjęła uchwałę Nr LXXXII/1507/2014 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2010 – 2013.

We wnioskach końcowych „Wyników analiz oceny aktualności studium i planów miejscowych w latach 2010-2013" dla miasta Rzeszowa *„stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych."*

Zgodnie z „ Założeniami Wieloletnich Programów Sporządzania Planów Miejscowych":
„przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się, m. in.:

1) *Przepisy prawa nakładające obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
2) *Istniejące tendencje do zagospodarowania poszczególnych obszarów na określone cele, wynikające z analizy wydanych decyzji administracyjnych (wz i pozwoleń).*
3) *Przygotowania planistycznego terenów:*
   - *jako oferty pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,*
   - *pod osiedla budownictwa mieszkaniowego,*
   - *pod inwestycje celu publicznego,*
   - *dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,*
   - *dla obszarów przestrzeni publicznej,*
   - *obszarów, na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,*
   - *dla obszarów posiadających wartości kulturowe i środowiskowe wymagających ochrony.*
4) *Potrzebę ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla zapewnienia ładu przestrzennego na obszarach o skomplikowanej strukturze własności i braku prawidłowej dostępności komunikacyjnej.*
5) *Możliwości finansowe budżetu gminy na cele związane ze skutkami prawnymi i finansowymi uchwalenia planu.*

Projekt planu spełnia warunki pkt 3 tiret pierwszy, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

- Wpływ uchwalenia zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

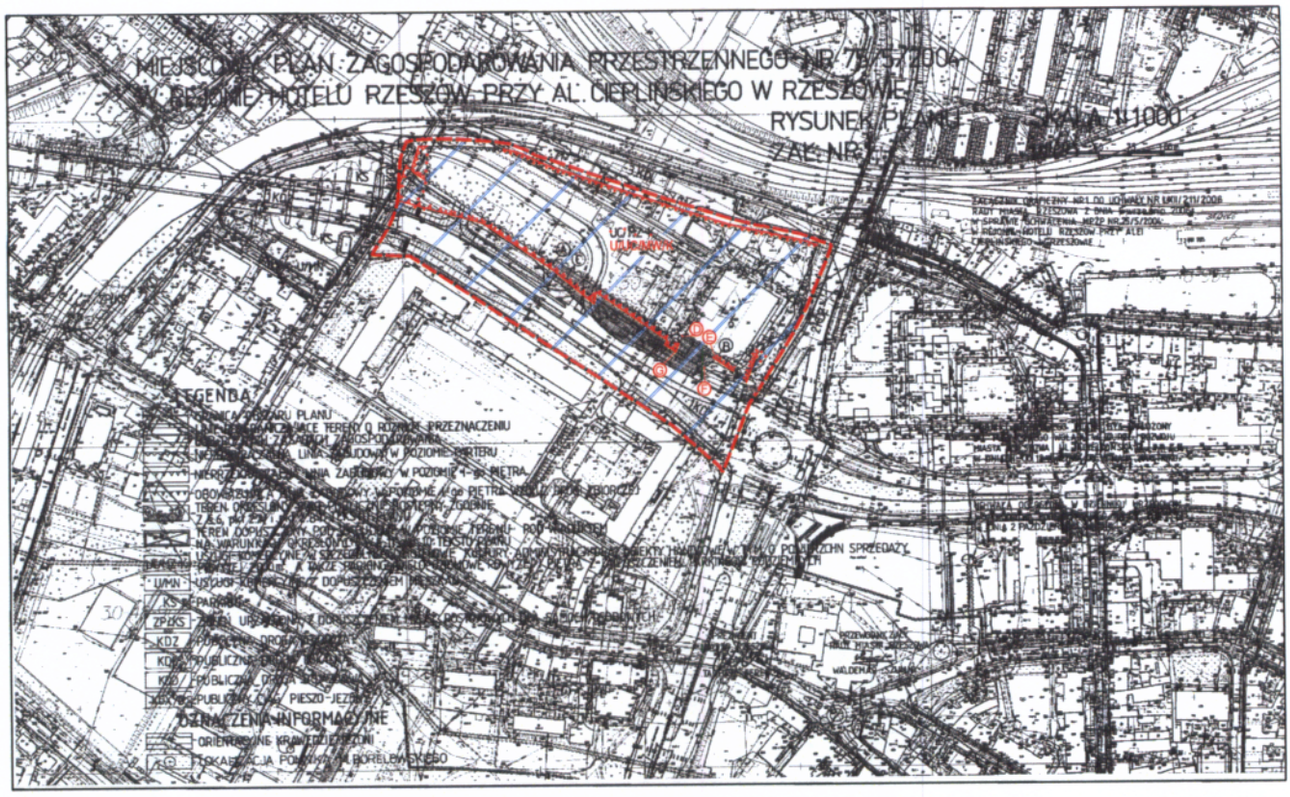
W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie zmiany planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Z powyższej prognozy wynika, że w związku z uchwaleniem zmiany planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miasto Rzeszów, w zakresie infrastruktury technicznej lub społecznej. Przewiduje się pozytywne saldo finansowe dla Gminy z tytułu dochodów z podatków na poziomie 8 208 000.

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXVI/1556/2018
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 16 PAŹDZIERNIKA 2018 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY NR 184/11/2009 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 75/5/2004 W REJONIE HOTELU RZESZÓW PRZY AL. CIEPLIŃSKIEGO W RZESZOWIE

WYKONANY NA KOPII ZAŁĄCZNIKA NR 1 (RYSUNEK PLANU) DO UCHWAŁY NR LXII/211/2006 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 5 WRZEŚNIA 2006 R.

RYSUNEK PLANU skala 1:1000



OZNACZENIA WPROWADZONE ZMIANĄ NR 184 / 11 /2009

1. OZNACZENIA W CHARAKTERZE USTALAJĄCYM:

A. OZNACZENIA WPROWADZONE:

GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ NR 184 / 11 / 2009
GRANICA STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR AZP 103-74/54

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY NA POZIOMIE PARTERU

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY NA POZIOMIE I - go PIĘTRA

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

KONTUR TERENU NA KTÓRYM DOPUSZCZONA JEST LOKALIZACJA OBIEKTÓW KOMUNIKACJI PIONOWEJ O POWIERZCHNI ZABUDOWY NIE PRZEKRACZAJĄCEJ 150 M. KW.

U/UC/MW/K — USŁUGI: KOMERCYJNE (W SZCZEGÓLNOŚCI HOTELOWE, BIUROWE, KULTURY), ADMINISTRACJI, USŁUGI CELU PUBLICZNEGO ORAZ OBIEKTY HANDLOWE W TYM O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m², ZABUDOWĘ MIESZKANIOWA WIELORODZINNA, A TAKŻE PARKINGI WIELOPOZIOMOWE Z DOPUSZCZENIEM PARKINGÓW NADZIEMNYCH, PODZIEMNYCH ORAZ URZĄDZEŃ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.

B. OZNACZENIA UCHYLONE :

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY W POZIOMIE PARTERU

NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY W POZIOMIE I - go PIĘTRA

OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY W POZIOMIE I - go PIĘTRA WZDŁUŻ DROGI ZBIORCZEJ

LOKALIZACJA POMNIKA M. BORELOWSKIEGO

UC/RZ-K — USŁUGI KOMERCYJNE W SZCZEGÓLNOŚCI HOTELOWE, KULTURY, ADMINISTRACJI ORAZ OBIEKTY HANDLOWE W TYM O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000m², A TAKŻE PARKINGI WIELOPOZIOMOWE POWYŻEJ I PIĘTRA Z DOPUSZCZENIEM PARKINGÓW PODZIEMNYCH

2. OZNACZENIA W CHARAKTERZE INFORMACYJNYM:

OBSZAR OBJĘTY ZMIANĄ NR 184/11/2009 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 75/5/2004 W REJONIE HOTELU RZESZÓW PRZY AL. CIEPLIŃSKIEGO W RZESZOWIE POŁOŻONY W CAŁOŚCI W GRANICACH STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR AZP 103-74/54

FRAGMENT RYSUNKU STUDIUM Z ZAZNACZENIEM OBSZARÓW OBJĘTYCH: MPZP NR 75/5/2004 ORAZ ZMIANĄ NR 184/11/2009 MPZP NR 75/5/2004.