

Zarządzenie Nr VII/988/2017
Prezydenta Miasta Rzeszowa
z dnia 23 stycznia 2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011
przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie.

Działając na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2016 r., poz. 353),

Prezydent Miasta Rzeszowa
zarządza, co następuje:

§ 1

1. Nie uwzględnia się uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, wniesionych pismem z dnia 9 stycznia 2017 r. (data wpływu: 13 stycznia 2017 r.), przez Panią
i Pana , zam.

dotyczących:

- rozbieżności między treścią uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu a projektem planu,
- zakresu opracowania projektu planu miejscowego,
- terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/MW.3, U/MW.2, KDD/U.1, KDW.1,
- wyłączenia działki nr ewid. 1041, obr. 207 w Rzeszowie, przy ul. Szpitalnej 12, z obszaru objętego projektem planu, w wypadku nieuwzględnienia złożonych uwag.

2. Uwzględnia się uwagę do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, wniesioną pismem z dnia 9 stycznia 2017 r. (data wpływu: 13 stycznia 2017 r.), przez Panią

, Pana

dotyczącą zmiany terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonego w planie symbolem U/MW.3, na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

§2

1. Nie uwzględnia się uwag do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, wniesionych pismem z dnia 13 stycznia 2017 r. (data wpływu: 13 stycznia 2017 r.), przez Panią

, Pana

Pana , oraz
dotyczących terenów,
oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/MW.3, U/MW.2, KDD/U.1, KDD.1.

2. Uwzględnia się uwagę do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, wniesioną pismem z dnia 13 stycznia 2017 r. (data wpływu: 13 stycznia 2017 r.), przez Panią

oraz
Pana _____, dotyczącą zmiany terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczonego w planie symbolem U/MW.3 na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

§3

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

§4

Uwagi nieuwzględnione zostaną przekazane do rozpatrzenia Radzie Miasta Rzeszowa.

§5

Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podpisania.

ERK.

**BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA**
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR
Anna Raińczak
mgr inż. arch. Anna Raińczak

Z up. PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

Marek Ustrubiński
ZASTĘPCA PREZYDENTA MIASTA RZESZOWA

mgr. Agnieszka Witałec
AGNIESZKA WITAŁEC
RADCA PRAWNY
Rz. 616

Z A Ł A C Z N I K do Zarządzenia Nr VII/988/2017
Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 23 stycznia 2017 r.
w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011
przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie.

**SZCZEGÓŁOWY OPIS SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG
WRAZ Z UZASADNIENIEM.**

Przystąpienie do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr XXII/458/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 grudnia 2011 r.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 1,11 ha położony w centrum miasta przy ul. Szpitalnej, ul. Wierzynka i ul. Baldachówka.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów oraz zasady ich zagospodarowania, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu ustala przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej, zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, drogę publiczną dojazdową, drogę publiczną dojazdową z dopuszczeniem funkcji usługowej, drogę wewnętrzną oraz plac miejski. Projekt planu ustala zasady zabudowy i zagospodarowania ww. terenów.

Procedura trybu formalno-prawnego została prowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.).

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 12 stycznia 2012 r., ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „NOWINY” oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin (do dnia 10 lutego 2012 r.) i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie, nie wpłynął żaden wniosek od osób zainteresowanych.

Wnioski od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Wszystkie wnioski od osób zainteresowanych, złożone po terminie zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu. W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były o postępach w opracowaniu projektu. Ponadto udzielane były informacje, dotyczące zgodności przewidywanych rozwiązań ze składanymi do Prezydenta Miasta Rzeszowa wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Projekt zmiany planu został opracowany przez zespół pracowników Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu planu.

Projekt planu był przedstawiany na posiedzeniach Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniach: 19 marca 2013 r., 13 sierpnia 2013 r. oraz 14 października 2014 r. Przedstawione projekty planu uwzględniały wnioski i wytyczne konserwatorskie Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu, zawarte w pismach znak: UOZ-Rz-3.5150.6.2012 z dnia 1 lutego 2012 r. oraz znak: UOZ-Rz-3.5150.6.2012 z dnia 12 kwietnia 2012 r.

Pracom nad planem towarzyszyły gorące dyskusje w środowiskach opiniotwórczych. Dotyczyły one sposobu, w jaki należy zagospodarować ten szczególnie ważny dla miasta obszar. W celu znalezienia najlepszego rozwiązania, Stowarzyszenie Architektów Polskich ogłosiło w dniu 4 lutego 2015 r., konkurs pn. „Zabudowa Placu Garncarskiego w Rzeszowie”. W podzielonym na 2 etapy konkursie, zwyciężył zespół z Hiszpanii w składzie: Joanna Jędrus-Cabrera, Juan Jose Baena Martinez oraz Marta Gomez Martinez.

Zwycięska praca zaprezentowała świeże spojrzenie na zabudowę Placu Garncarskiego i stała się punktem wyjścia do opracowania nowej wersji projektu planu, którą przedstawiono w dniu 16 marca 2016 r. na posiedzeniu MKUA.

MKUA pozytywnie zaopiniowała projekt planu.

W kwietniu 2016 r. projekt mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt mpzp wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organy, za wyjątkiem Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu (pismo znak: UOZ-Rz-3.5150.37.2016 z dnia 20 kwietnia 2016 r.).

Po dokonaniu korekt (w tym: zmiany granic stanowiska archeologicznego nr 17 w Rzeszowie /AZP 103-76/56/, wynikających z Zarządzenia Nr VII/643/2016 z dnia 15 kwietnia 2016 r. Prezydenta Miasta Rzeszowa w sprawie aktualizacji Gminnej Ewidencji Zabytków), projekt planu przesłano w czerwcu 2016 r. do ponownych uzgodnień. Pismem znak: UOZ-Rz-3.5150.37.2016 z dnia 15 czerwca 2016 r., Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu, ponownie nie uzgodnił przedłożonego projektu planu.

Decyzją z dnia 9 września 2016 r., Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków w Przemyślu, wpisał do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego, pod numerem A – 1417, kamienicę przy ul. Szpitalnej 12 w Rzeszowie, położoną na działce nr 1041, obr. 207 Rzeszów – Śródmieście wraz z otoczeniem tj. działką 1041. W związku z powyższym, wprowadzono kolejne zmiany w projekcie planu, ustalając zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U/MW.3, uwzględniając nowe uwarunkowania w zakresie ochrony zabytków.

Projekt planu przesłano w listopadzie 2016 r., do ponownych uzgodnień, do Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Przemyślu. Pismem znak: UOZ-Rz-3.5150.37.2016 z dnia 28 listopada 2016 r., projekt planu został uzgodniony.

Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu ukazało się w dniu 23 listopada 2016 r. w miejscowej prasie – Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 1 grudnia 2016 r. do dnia 30 grudnia

2016 r. W dniu 15 grudnia 2016 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Termin składania uwag upłynął w dniu 13 stycznia 2017 r.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 13 stycznia 2017 r., wpłynęły uwagi. wniesione pismem z dnia 9 stycznia 2017 r. (data wpływu: 13 stycznia 2017 r.), przez Panią i Pana oraz pismem z dnia 13 stycznia 2017 r. (data wpływu: 13 stycznia 2017 r.), przez Panią Pana oraz Pana dotyczące przeznaczenia, zasad zabudowy i zagospodarowania, oraz zasad obsługi komunikacyjnej terenów: U/MW.3, U/MW.2, KDD.1, KDW.1 i KDD/U.1.

UZASADNIENIE PRAWNE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG:

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

Kształtowanie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy do zadań własnych gminy.

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego 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 2016 r., poz. 778, 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 oraz ochrony własnego interesu prawnego przy zagospodarowaniu terenów należących do innych osób lub jednostek organizacyjnych.

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

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).

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,

- 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,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

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

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 do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, wniesione pismem z dnia 9 stycznia 2017 r. (data wpływu: 13 stycznia 2017 r.), przez:

- Panią
- Pana

Wniesione uwagi można podzielić na uwagi, dotyczące całego projektu planu i uwagi dotyczące poszczególnych terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: U/MW.3, U/MW.2, KDD/U.1 i KDW.1.

Uwagi dotyczące całego projektu planu:

- rozbieżność między treścią uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu a projektem planu,
- niewłaściwy zakres opracowania projektu planu miejscowego (bez terenu szpitala),
- propozycja wyłączenia działki nr ewid. 1041, obr.207 w Rzeszowie, przy ul. Szpitalnej 12 z obszaru objętego projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, w wypadku nieuwzględnienia złożonych uwag.

Uwagi dotyczące terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: U/MW.3:

- zmiana terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług,
- zwiększenie ilości miejsc postojowych do 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie i 1 miejsca na każde 30 m² usług (jak w decyzji o wz).

Uwagi dotyczące terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U/MW.2, KDD/U.1:

- wprowadzenie powiązania komunikacyjnego wzdłuż zachodniej granicy działki nr ewid. 1041, obr. 207 w Rzeszowie, przy ul. Szpitalnej 12,
- niedokonywanie podziału działki nr ewid. 1041, obr. 207 w Rzeszowie, przy ul. Szpitalnej 12,
- nieprawidłowe włączenie drogi dojazdowej KDD/U.1 do ul. Leszczyńskiego,

Uwaga dotycząca terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDW.1: zmiana klasyfikacji ul. Wierzyńka z drogi wewnętrznej na drogę publiczną dojazdową.

Sposób rozpatrzenia uwag:

Uwzględnia się uwagę dotyczącą zmiany terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (U/MW.3) na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług.

Pozostałych uwag nie uwzględnia się.

- Zgłoszona uwaga ogólna, dotycząca rzekomej rozbieżności pomiędzy treścią uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu a projektem planu wyłożonym do publicznego wglądu, nie została poparta żadnymi argumentami. Z zacytowanego tekstu uchwały nie wynika, na czym owa rozbieżność miałyby polegać. Należy stwierdzić, że projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie jest zgodny z uchwałą Nr XXII/458/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 grudnia 2011 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, zarówno w zakresie granicy obszaru objętego opracowaniem jak też zakresu przedmiotowego ustaleń planu, wyznaczonego zgodnie z art. 15 ust 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Uwaga nie zostaje uwzględniona.
- Uwaga dotycząca niewłaściwego zakresu opracowania projektu planu miejscowego („planowane rozwiązanie zupełnie nie ingeruje w teren szpitala – najbardziej zdegradowany przestrzennie obszar w Rzeszowie”), nawiązuje prawdopodobnie do I etapu konkursu pn. „Zabudowa Placu Garncarskiego w Rzeszowie”, zorganizowanego przez Stowarzyszenie Architektów Polskich. Zakres opracowania I etapu konkursu był znacznie większy (teren pomiędzy ul. Baldachówka, ul. Króla Kazimierza, ul. Zamenhofska, ul. Szpitalną, ul. Naruszewicza, ul. k. St. Leszczyńskiego) niż obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie. I etap konkursu nie miał charakteru realizacyjnego. Jego celem było wyłonienie najlepszych pod względem ideowym, przestrzennym, funkcjonalnym i estetycznym koncepcji urbanistycznych dla tego fragmentu Śródmieścia.
Należy zauważyć, że obszar objęty przystąpieniem do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie został ściśle określony w uchwale i nie może zostać powiększony w ramach prowadzonej procedury. Uwaga nie zostaje uwzględniona.
- Propozycja wyłączenia działki nr ewid. 1041, obr. 207 w Rzeszowie, przy ul. Szpitalnej 12 z obszaru objętego projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, w wypadku nieuwzględnienia złożonych uwag musi zostać odrzucona ze względu na fakt, że uniemożliwiłaby realizację układu komunikacyjnego, którego znaczenie dla obszaru objętego planem zostanie szczegółowo wyjaśnione w dalszej części uzasadnienia. Uwaga nie zostaje uwzględniona.
- Rozpatrując uwagi dotyczące terenu, oznaczonego symbolem U/MW.3 należy uznać za zasadne (ze względu na lokalizację) wzmocnienie funkcji mieszkaniowej zabudowy i określenie przeznaczenia jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej”. Ustalając przeznaczenie w planie oparto się na decyzji o warunkach zabudowy (znak:

AR.6730.54.39.2011.BM54), która stanowi o rozbudowie budynku usługowo-mieszkalnego. Uwaga zostaje uwzględniona.

Druga uwaga dotycząca terenu, oznaczonego symbolem U/MW.3, tzn. zwiększenie ilości miejsc postojowych do 1,5 miejsca postojowego na każde mieszkanie i 1 miejsca na każde 30 m² usług (jak w decyzji o wz), nie może zostać uwzględniona. Teren oznaczony symbolem U/MW.3 ma powierzchnię około 0,05 ha, natomiast decyzja dotyczyła całej działki nr 1041, o powierzchni około 0,11 ha. Nie ma możliwości zlokalizowania miejsc postojowych na terenie oznaczonym symbolem U/MW.3 wg. wskaźników określonych w decyzji. Strefa śródmiejska jest specyficznym obszarem, na którym istniejące zainwestowanie uniemożliwia uzyskanie takiej ilości miejsc postojowych, jakie są wymagane w innych częściach miasta. Jedynym rozwiązaniem jest budowa parkingów podziemnych oraz korzystanie z miejsc postojowych usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Wskaźniki ustalone w planie muszą uwzględniać specyfikę terenu. Powszechnie stosowaną praktyką w miastach jest wprowadzanie w obszarach śródmiejskich górnych limitów liczby miejsc parkingowych (np. Warszawa, Kraków).

Należy dodać, że zgodnie z art. 65 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, organ, który wydał decyzję o warunkach zabudowy albo decyzję o ustaleniu lokalizacji celu publicznego stwierdza jej wygaśnięcie m. in., jeżeli dla tego terenu uchwalono plan miejscowy, którego ustalenia są inne niż w wydanej decyzji. Przepisów tych nie stosuje się, jeżeli została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę. Decyzja o warunkach zabudowy dla działki nr 1041, obr. 207 w Rzeszowie, przy ul. Szpitalnej 12 (znak: AR.6730.54.39.2011.BM54) została wydana w 2012 r. Jak dotąd nie zostało wydane w oparciu o tę decyzję pozwolenie na budowę.

Uwaga nie zostaje uwzględniona.

- Uwagi dotyczące terenów oznaczonych symbolami: U/MW.2 i KDD/U.1 zmierzają w kierunku wprowadzenia daleko idących zmian w rozwiązaniach przestrzennych projektu planu w zakresie komunikacji. Zaproponowane zostało przeniesienie fragmentu drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDD/U.1, przebiegającej w projekcie planu przez działkę nr ewid. 1041, na działkę nr ewid. 1042/14, stanowiącą część terenu U/MW.2. Działka nr 1041 pozostałaby wówczas niepodzielona.

Zgodnie z art.1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

W trakcie sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie zachowano w pełni tę zasadę. Przeznaczenie terenu pod drogę publiczną KDD/U.1 zostało poprzedzone wszechstronnymi analizami. Nie ulega wątpliwości, że decyzja o przerwaniu przebiegu ulicy Szpitalnej (w miejscu dawnej bramy do getta) i lokalizacji szpitala zburzyła, w drugiej połowie XX wieku, historyczny układ przestrzenny tej części miasta. W konsekwencji, teren położony w sąsiedztwie Placu Garncarskiego został „odcięty” komunikacyjnie i uległ degradacji przestrzennej. Kamienice tam zlokalizowane zaczęły stopniowo popadać w ruinę, część z nich została rozebrana. Pod koniec XX wieku odtworzono fragment wschodniej pierzei ul. Szpitalnej. Dużo gorzej wygląda teren po zachodniej stronie ul. Szpitalnej. Prowizoryczny parking, pozostałości po rozebranej kamienicy przy ul. Wierzyńska 1 i zespoły blaszanych garaży, składają się na obraz tego miejsca. W celu rewitalizacji tej części Rzeszowa należy podjąć szereg działań. Pierwszym z nich było sporządzenie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, który ma za zadanie uporządkowanie obszaru. Jednym z trudniejszych problemów, przed którym stanęli projektanci planu było usprawnienie układu komunikacyjnego. W związku z brakiem możliwości

odtworzenia przebiegu ul. Szpitalnej należało zaproponować nowe rozwiązanie. Analizowane były stare mapy katastralne. Wynika z nich, że kwartał zabudowy po zachodniej stronie ulicy Szpitalnej ograniczały kamienice: przy ul. Wierzyńska 1 i ul. Szpitalnej 12. Potwierdza to usytuowanie ścian ogniowych budynków i lokalizacja okien w południowo-wschodniej elewacji kamienicy przy ul. Szpitalnej 12 i północno-zachodniej elewacji kamienicy przy ul. Wierzyńska 1. Należy zauważyć, że kiedyś kamienica przy ul. Szpitalnej 12 przylegała do kamienicy przy ul. Szpitalnej 10 (obecnie nieistniejącej) i razem stanowiły część zachodniej pierzei ulicy.

Opierając się na założeniu, że prawidłowo ukształtowana tkanka miejska powinna składać się z ulic, placów i kwartałów zabudowy, postanowiono w projekcie planu stworzyć warunki do odtworzenia kwartału zabudowy w okolicy Placu Garncarskiego, w granicach wyznaczonych przez kamienicę przy ul. Szpitalnej 12 i rozebraną już kamienicę przy ul. Wierzyńska 1. Kontynuacja układu komunikacyjnego ul. Szpitalnej poprzez projektowaną drogę dojazdową jest konsekwencją tej decyzji. Droga będzie służyć okolicznym mieszkańcom, klientom obiektów usługowych, turystom a także zapewni możliwość sprawnego dojazdu straży pożarnej, służbom ratownictwa medycznego, czy też służbom oczyszczania miasta. Dodatkowo powstaną warunki do lepszej ekspozycji kamienicy przy ul. Szpitalnej 12 (wpisanej do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego), którą będzie można podziwiać z każdej strony.

Przeniesienie fragmentu drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDD/U.1, przebiegającej w projekcie planu przez działkę nr ewid. 1041, na działkę nr ewid. 1042/14, stanowiącą część terenu U/MW.2, nie znajduje uzasadnienia. Kamienica przy ul. Szpitalnej 12 pozostałaby wówczas budynkiem wolnostojącym, co jest sprzeczne z tradycją historyczną. Zmniejszenie terenu przewidywanego pod nową zabudowę, która stanowi szansę na „nowe życie” Placu Garncarskiego, nie ma uzasadnienia ekonomicznego. Teren oznaczony w planie symbolem U/MW.2, posiada powierzchnię około 0,28 ha. Biorąc pod uwagę przewidywane znaczne koszty realizacji inwestycji, związane m.in. z budową dwupoziomowego parkingu podziemnego, zmniejszenie powierzchni terenu zagrażałoby rentowności zamierzenia inwestycyjnego.

Należy zauważyć, że realizacja ustaleń planu nie przekreśla możliwości użytkowania budynku przy ul. Szpitalnej 12 w dotychczasowy sposób. Część działki nr ewid. 1041, wydzielona w planie pod drogę dojazdową KDD/U.1, przeznaczona obecnie pod plac manewrowy i garaże, będzie pełniła podobną funkcję już jako komunikacja publiczna. Oczywiście garaże są przeznaczone do likwidacji, ale dotyczy to całego obszaru objętego planem i wszystkich garaży, stanowiących własność kilkudziesięciu osób prywatnych. Zamiast nich powstaną miejsca do parkowania, zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi publicznej.

Warto dodać, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje, że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Uwagi dotyczące terenów oznaczonych symbolami: U/MW.2 i KDD/U.1 nie zostają uwzględnione.

Uwaga, dotycząca nieprawidłowego włączenia drogi dojazdowej KDD/U.1 do ul. Leszczyńskiego, nie zostaje uwzględniona, gdyż rozwiązania komunikacyjne przyjęte w granicach opracowania nie naruszają przepisów ustawy o drogach publicznych oraz rozporządzenia w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie, co zostało potwierdzone przez pozytywne uzgodnienie projektu planu przez Miejski Zarząd Dróg w Rzeszowie.

- Uwaga, dotycząca zmiany klasyfikacji ul. Wierzynka z drogi wewnętrznej na drogę publiczną dojazdową nie zostaje uwzględniona, gdyż ul. Wierzynka nie posiada parametrów wymaganych dla dróg publicznych.

2. Uwagi do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, wniesione pismem z dnia 13 stycznia 2017 r. (data wpływu: 13 stycznia 2017 r.), przez:

- Panią
- Pana
- Pana

Wniesione uwagi można podzielić na uwagi, dotyczące zmiany projektu tekstu planu miejscowego (projekt treści uchwały) oraz dotyczące zmiany projektu rysunku planu miejscowego (projekt części graficznej, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały).

Uwagi dotyczące zmiany projektu tekstu planu miejscowego odnoszą się do następujących terenów:

- U/MW.3 w zakresie: §16 ust. 2, ust. 3 pkt 6 i 7 oraz ust. 5 pkt 1 i 2,
- U/MW.2 w związku z terenem KDD/U.1 w zakresie: §15 ust. 4 pkt 1,
- KDD/U.1 w zakresie: §3 ust. 1 pkt 5,
- KDD.1 w związku z terenem KDD/U.1 w zakresie: §18 ust. 3 pkt 2,

Uwagi dotyczące zmiany projektu rysunku planu miejscowego sprowadzają się do dwóch propozycji:

- usunięcia części drogi oznaczonej symbolem KDD/U.1, zlokalizowanej na działce nr ewid. 1041 obr. 207 w Rzeszowie, przy ul. Szpitalnej 12 i zachowania jej przebiegu w pozostałych odcinkach lub
- poprowadzenia drogi KDD/U.1 wzdłuż zachodniej granicy działki nr ewid. 1041 (przez działkę nr ewid.1042/14).

Sposób rozpatrzenia uwag:

Uwzględnia się uwagę dotyczącą zmiany terenu zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej (U/MW.3) na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem usług (§16 ust. 2 projektu uchwały).

Pozostałych uwag nie uwzględnia się.

- Uwagę dotyczącą terenu U/MW.3 (propozycja zmiany §16 ust. 2 projektu uchwały) należy uwzględnić, gdyż wzmocnienie funkcji mieszkaniowej zabudowy i określenie przeznaczenia jako „teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej” w okolicach Placu Garncarskiego jest w pełni uzasadnione. Ustalając przeznaczenie w planie oparto się na decyzji o warunkach zabudowy (znak: AR.6730.54.39.2011.BM54), która stanowi o rozbudowie budynku usługowo-mieszkalnego.
- Uwag dotyczących terenu U/MW.3 (propozycja zmiany §16 ust. 3 pkt 6 i 7 oraz ust. 5 pkt 2 projektu uchwały) nie uwzględnia się.

Uwagę dotyczącą usunięcia zakazu lokalizacji ogrodzeń (propozycja zmiany §16 ust. 3 pkt 6 projektu uchwały) należy odrzucić, biorąc pod uwagę, że ogrodzenia zazwyczaj towarzyszą zabudowie wolnostojącej, natomiast kamienica przy ul. Szpitalnej 12 była i pozostanie częścią

zachodniej pierzei ulicy. Ogrodzenia wpływają negatywnie na rozwój lokalnej tożsamości i więzi społecznych oraz utrudniają komunikację pieszym. Należy zaznaczyć, że zakaz lokalizacji ogrodzeń dotyczy wszystkich terenów objętych planem.

Uwagę dotyczącą wysokości zabudowy (proponycja zmiany §16 ust. 3 pkt 7 projektu uchwały) należy odrzucić. Wysokość zabudowy, ustalona dla terenu U/MW.3 wynika ze stanowiska Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ustalenie wysokości zabudowy, nie większej niż wysokość obiektu wpisanego do rejestru zabytków, było jednym z warunków uzgodnienia projektu. Należy dodać, że we wcześniejszych wersjach projektu planu (z kwietnia i czerwca 2016 r.) ustalono wysokość zabudowy dla terenu U/MW.3 w części „A” (z zabytkową kamienicą) na 15 m i w części „B” (pozostały teren) na 27 m, jednak tych wersji projektów nie uzgodnił Podkarpacki Wojewódzki Konserwator Zabytków.

Uwagi dotyczącej lokalizowania miejsc do parkowania na poziomie terenu (proponycja zmiany §16 ust. 3 pkt 6 projektu uchwały) nie uwzględnia się. Strefa śródmiejska jest specyficznym obszarem, na którym istniejące zainwestowanie uniemożliwia uzyskanie takiej ilości miejsc postojowych, jakie są wymagane w innych częściach miasta. Jedynym rozwiązaniem jest budowa parkingów podziemnych oraz korzystanie z miejsc postojowych usytuowanych w liniach rozgraniczających dróg publicznych. Wskaźniki ustalone w planie muszą uwzględniać specyfikę terenu. Powszechnie stosowaną praktyką w miastach jest wprowadzanie w obszarach śródmiejskich górnych limitów liczby miejsc parkingowych (np. Warszawa, Kraków).

- Pozostałe uwagi dotyczące zmiany §3 ust. 1 pkt 5, §15 ust. 4 pkt 1, §16 ust. 5 pkt 1, §18 ust. 3 pkt 2 projektu uchwały, wiążą się z propozycjami korekt układu komunikacyjnego, opisanymi szczegółowo w uzasadnieniu do pisma z dnia 13 stycznia 2016 r., polegającymi na:
 - usunięciu części drogi oznaczonej symbolem KDD/U.1, zlokalizowanej na działce nr ewid. 1041 obr. 207 w Rzeszowie, przy ul. Szpitalnej 12 i zachowaniem jej przebiegu w pozostałych odcinkach lub
 - poprowadzeniu drogi KDD/U.1 wzdłuż zachodniej granicy działki nr ewid. 1041 (przez działkę nr ewid.1042/14).

Zgodnie z art.1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: „ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne”.

W trakcie sporządzania Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie zachowano w pełni tę zasadę. Przeznaczenie terenu pod drogę publiczną KDD/U.1 zostało poprzedzone wszechstronnymi analizami. Nie ulega wątpliwości, że decyzja o przerwaniu przebiegu ulicy Szpitalnej (w miejscu dawnej bramy do getta) i lokalizacji szpitala zburzyła, w drugiej połowie XX wieku, historyczny układ przestrzenny tej części miasta. W konsekwencji, teren położony w sąsiedztwie Placu Garncarskiego został „odcięty” komunikacyjnie i uległ degradacji przestrzennej. Kamienice tam zlokalizowane zaczęły stopniowo popadać w ruinę, część z nich została rozebrana. Pod koniec XX wieku odtworzono fragment wschodniej pierzei ul. Szpitalnej. Dużo gorzej wygląda teren po zachodniej stronie ul. Szpitalnej. Prowizoryczny parking, pozostałości po rozebranej kamienicy przy ul. Wierzyńska 1 i zespoły blaszanych garaży, składają się na obraz tego miejsca. W celu rewitalizacji tej części Rzeszowa należy podjąć szereg działań. Pierwszym z nich było sporządzanie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, który ma za zadanie uporządkowanie obszaru. Jednym z trudniejszych problemów, przed którym stanęli projektanci planu było usprawnienie układu komunikacyjnego. W związku z brakiem możliwości

odtworzenia przebiegu ul. Szpitalnej należało zaproponować nowe rozwiązanie. Analizowane były stare mapy katastralne. Wynika z nich, że kwartał zabudowy po zachodniej stronie ulicy Szpitalnej ograniczały kamienice: przy ul. Wierzyńska 1 i ul. Szpitalnej 12. Potwierdza to usytuowanie ścian ogniowych budynków i lokalizacja okien w południowo-wschodniej elewacji kamienicy przy ul. Szpitalnej 12 i północno-zachodniej elewacji kamienicy przy ul. Wierzyńska 1. Należy zauważyć, że kiedyś kamienica przy ul. Szpitalnej 12 przylegała do kamienicy przy ul. Szpitalnej 10 (obecnie nieistniejącej) i razem stanowiły część zachodniej pierzei ulicy.

Opierając się na założeniu, że prawidłowo ukształtowana tkanka miejska powinna składać się z ulic, placów i kwartałów zabudowy, postanowiono w projekcie planu stworzyć warunki do odtworzenia kwartału zabudowy w okolicy Placu Garncarskiego, w granicach wyznaczonych przez kamienicę przy ul. Szpitalnej 12 i rozebraną już kamienicę przy ul. Wierzyńska 1. Kontynuacja układu komunikacyjnego ul. Szpitalnej poprzez projektowaną drogę dojazdową jest konsekwencją tej decyzji. Droga będzie służyć okolicznym mieszkańcom, klientom obiektów usługowych, turystom a także zapewni możliwość sprawnego dojazdu straży pożarnej, służbom ratownictwa medycznego, czy też służbom oczyszczania miasta. Dodatkowo powstaną warunki do lepszej ekspozycji kamienicy przy ul. Szpitalnej 12 (wpisanej do rejestru zabytków nieruchomości województwa podkarpackiego), którą będzie można podziwiać z każdej strony.

Przeniesienie fragmentu drogi publicznej, oznaczonej symbolem KDD/U.1, przebiegającej w projekcie planu przez działkę nr ewid. 1041, na działkę nr ewid. 1042/14, stanowiącą część terenu U/MW.2, nie znajduje uzasadnienia. Kamienica przy ul. Szpitalnej 12 pozostałaby wówczas budynkiem wolnostojącym, co jest sprzeczne z tradycją historyczną. Zmniejszenie terenu przewidywanego pod nową zabudową, która stanowi szansę na „nowe życie” Placu Garncarskiego, nie ma uzasadnienia ekonomicznego. Teren oznaczony w planie symbolem U/MW.2, posiada powierzchnię około 0,28 ha. Biorąc pod uwagę przewidywane znaczne koszty realizacji inwestycji, związane m.in. z budową dwupoziomowego parkingu podziemnego, zmniejszenie powierzchni terenu zagrażałoby rentowności zamierzenia inwestycyjnego.

Należy zauważyć, że realizacja ustaleń planu nie przekreśla możliwości użytkowania budynku przy ul. Szpitalnej 12 w dotychczasowy sposób. Część działki nr ewid. 1041, wydzielona w planie pod drogę dojazdową KDD/U.1, przeznaczona obecnie pod plac manewrowy i garaże, będzie pełniła podobną funkcję już jako komunikacja publiczna. Oczywiście garaże są przeznaczone do likwidacji, ale dotyczy to całego obszaru objętego planem i wszystkich garaży, stanowiących własność kilkudziesięciu osób prywatnych. Zamiast nich powstaną miejsca do parkowania, zlokalizowane w liniach rozgraniczających drogi publicznej.

Warto dodać, że ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przewiduje że jeżeli, w związku z uchwaleniem planu miejscowego, korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe bądź istotnie ograniczone, właściciel albo użytkownik wieczysty nieruchomości może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części.

Biorąc pod uwagę powyższe, nie uwzględnia się uwag zmierzających w kierunku wprowadzenia daleko idących zmian w rozwiązaniach przestrzennych projektu planu w zakresie komunikacji.

- Odnosząc się do ogólnych zarzutów zawartych w uzasadnieniu do złożonych uwag, że:
 - „plan miejscowy jest realizowany dla zaspokojenia interesów właściciela terenu U/MW.2 i jest próbą przerzucenia wszystkich kosztów przestrzennych na działki sąsiednie”,
 - „mamy do czynienia z jawnym i oczywistym przekroczeniem zasad władztwa planistycznego...”,należy stwierdzić, iż są one niezasadne.

Przy sporządzaniu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie, zachowano wszystkie obowiązujące przepisy, w tym wymogi ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2016 r., poz.353, z późn. zm.).

Ocenę zgodności z przepisami prawnymi uchwały w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 229/15/2011 przy ul. Szpitalnej w Rzeszowie przeprowadzi Wojewoda Podkarpacki.

E.K.

**BIURO ROZWOJU
MIASTA RZESZOWA**
35-060 Rzeszów, ul. Słowackiego 9
tel. 017 748 49 00, 017 748 49 02

DYREKTOR
Anna Raińczuk
mgr inż. arch. Anna Raińczuk