

Uchwała nr XXXVIII/771/2020
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 27 października 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego Nr 306/1/2019 przy ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego 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 2020 r., poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 306/1/2019 w rejonie ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 1,27 ha, położony w rejonie ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego, w Rzeszowie.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;

§ 3.1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o powierzchni około 1,18 ha;
 - 2) KDZ - tereny dróg publicznych zbiorczych, o powierzchni około 0,087 ha;
 - 3) KDD - teren drogi publicznej dojazdowej, o powierzchni około 0,003 ha;
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć, zaznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą zabudowę na działce, której nie można przekroczyć żadną nadziemną częścią budynku, w tym: ścianą, słupem, schodami, rampą, pochylnią, galerią, tarasem, balkonem, gzymsem, zadaszeniem nad wejściem;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych;
- 3) symbolu, należy przez to rozumieć oznaczenie terenu na rysunku planu;

2. Przywołane w planie nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia niniejszej uchwały.

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.

2. Zakaz, o którym mowa w ust.1, nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania, na pozostałych terenach, wzdłuż granic działek;
- 5) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej – przyłącza wodociągowe o średnicach nie mniejszych niż 25 mm;
- 6) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – przyłącza kanalizacyjne o średnicach nie mniejszych niż 160 mm;
- 7) budowa i rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej:
 - a) przyłącza kanalizacyjne deszczowe o średnicach nie mniejszych niż 200 mm,
 - b) dopuszcza się lokalizację przydomowych zbiorników retencyjnych na wody deszczowe;
- 8) budowa i rozbudowa sieci gazowej – gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż 63 mm lub przyłącza o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
- 9) budowa i rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociąg tranzytowy o średnicy nie mniejszej niż 250 mm i sieć rozdzielcza o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;

2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z miejskiej sieci wodociągowej, w tym: z wodociągów usytuowanych w ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego;
- 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
- 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, w tym: do kanałów sanitarnych grawitacyjnych usytuowanych w ul. Wieniawskiego i ul. Dunikowskiego;
- 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych, poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w tym: z terenów komunikacji oraz terenów utwardzonych zabudowy do kanałów deszczowych usytuowanych w ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego;
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego ciśnienia, w tym: z gazociągów usytuowanych na terenie objętym planem oraz poza nim;
- 7) zaopatrzenie w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, usytuowanej w rejonie ul. Rejtana i al. Armii Krajowej, poza obszarem objętym planem,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, gazu ziemnego, energii elektrycznej lub urządzeń grzewczych na paliwa stałe dopuszczonych do eksploatacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz aktami prawa miejscowego;

- 8) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia SN poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie niskiego napięcia.

§ 7. Gospodarowanie odpadami komunalnymi – na zasadach przyjętych w mieście.

§ 8. Do czasu realizacji ustaleń planu, teren objęty planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości jego zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 9. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30%, na podstawie, której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 10.1. Tereny oznaczone symbolami: od 1MN/U do 5MN/U, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieuciążliwych.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego lub budynku usługowego lub mieszkalno – usługowego;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy — zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 50 % powierzchni działki budowlanej;
 - 4) intensywność zabudowy — nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,8;
 - 5) wysokość zabudowy - nie większa niż 12 m;
 - 6) wysokość budynków gospodarczych, budynków garażowych lub gospodarczo – garażowe nie większa niż 6 m;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) gabaryty obiektów:
 - a) do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia wyłącznie w poddaszu;
 - b) budynki gospodarcze, garażowe lub gospodarczo – garażowe, o jednej kondygnacji nadziemnej;
 - 9) geometria dachów:
 - a) przykrycie budynków dachami o nachyleniu połąci w zakresie nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°;
 - b) dopuszcza się przekrycie części (nie więcej niż 50% powierzchni zabudowy) budynku usługowego lub mieszkalno – usługowego, stropodachem płaskim, tarasem lub dachem zielonym;
 - 10) zakazuje się lokalizowania zabudowy szeregowej;
 - 11) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w § 6 ust.1 niniejszej uchwały.
3. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w terenach, o których mowa w ust.1:
- 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż 0,05 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej od drogi publicznej nie mniejsza niż - 14,0 m;
 - 3) kąt położenia granic nowych działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego drogi, z której przewidywana jest obsługa komunikacyjna terenu, o której mowa w ust.4 - , 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$;
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów:
- 1) z istniejących dróg publicznych ul. Wieniawskiego i ul. Dunikowskiego;
 - 2) pośrednia poprzez wydzielone indywidualne ciągi pieszo-jezdne realizowane na własnych działkach o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
 - 3) ustala się wskaźnik stanowisk postojowych - dwa na jeden lokal, realizowane w granicach terenu, w granicach działki budowlanej, w garażach lub na terenie, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 11.1. Tereny oznaczone symbolami: 1KDZ i 2KDZ, przeznacza się pod część pasa drogowego drogi publicznej zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) szerokość terenu przeznaczonego pod drogę - zgodna z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się chodniki i ścieżki rowerowe;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń ograniczających hałas drogowy, w szczególności ekrany akustyczne;
- 4) zakazuje się lokalizacji stanowisk postojowych;
- 5) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w § 6 ust.1 niniejszej uchwały.

§ 12. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD, przeznacza się pod część pasa drogowego drogi publicznej dojazdowej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość pasa drogowego zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) chodnik co najmniej jednostronny;
- 3) lokalizacja obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z przepisami określonymi w § 6 ust.1 niniejszej uchwały.

Rozdział 3 Przepisy końcowe

§ 13. Traci moc uchwała Nr XV/108/99 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 maja 1999 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 8/5/96 terenu budownictwa mieszkaniowego na Zalesiu II w Rzeszowie.

§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

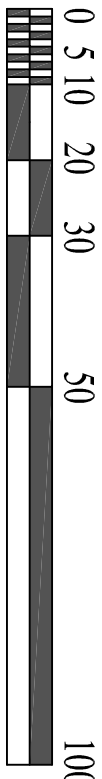
Andrzej Dec

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXXVIII/771/2020



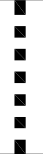
Z DNIA 27 PAŹDZIERNIKA 2020 r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000

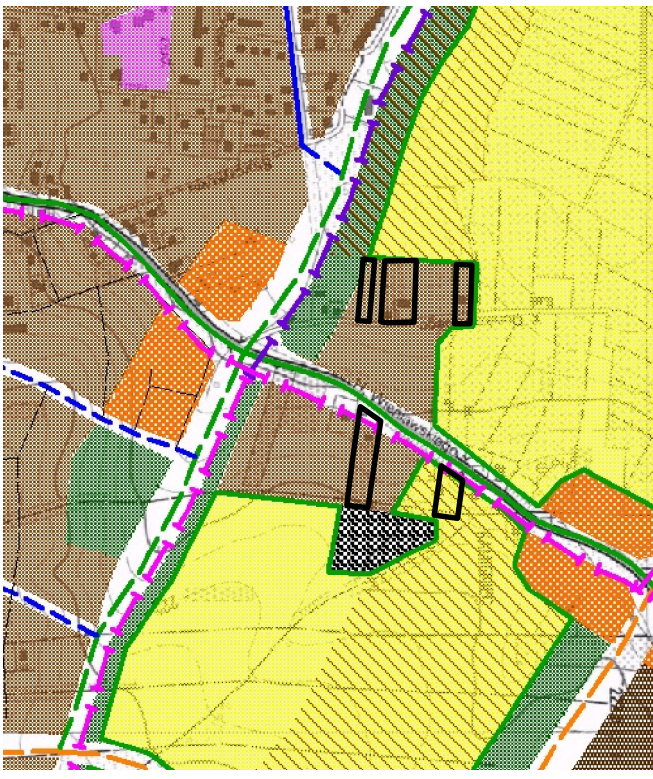


LEGENDA:

OZNACZENIA PLANU:

- | | |
|---|---|
|  | GRANICA OBSZARU PLANU |
|  | LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA |
|  | NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY |
| MN/U | TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ Z DOPUSZCZENIEM USŁUGOWEJ |
| KDZ | TEREN PUBLICZNEJ DROGI ZBIORCZEJ |
| KDD | TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ |

FRAGMENT STUDIUM UMARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWY
(ZŁ. 55) Z GRANICĄ PLANU



Załącznik nr 2
do uchwały nr XXXVIII/771/2020
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 27 października 2020 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 306/1/2019 przy ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego w Rzeszowie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
 - a) środki Unii Europejskiej,
 - b) kredyt bankowy,
 - c) emisja obligacji komunalnych,
 - d) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXVIII / 771 / 2020 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 października 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 306/1/2019
przy ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego w Rzeszowie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 306/1/2019 przy ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały Nr VI/85/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 stycznia 2019 r. Objęto teren o powierzchni 1,27 ha położony przy ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego w Rzeszowie.

Uchwalenie planu pozwoli na zarezerwowanie terenów pod układy komunikacyjne oraz tereny mieszkaniowe z dopuszczeniem usług.

Projekt planu, ustala przeznaczenie terenów pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej (MN/U), drogi publiczne zbiorcze (KDZ), oraz fragment drogi dojazdowej (KDD).

Projekt planu został opracowany przy uwzględnianiu wszystkich uwarunkowań występujących na obszarze objętym planem zgodnie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 w dniu 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

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 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów 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 2020 r., poz. 283, z późn. zm.).

Do projektu planu, w terminie określonym w ustawie nie wpłynęły uwagi.

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

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego, zasadne jest przedstawienie projektu planu Radzie Miasta Rzeszowa, w celu uchwalenia.

Uzasadnienie do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 306/1/2019 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Dunikowskiego

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2020 r., poz. 293, 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.

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowanie jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 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 (Dz. U z 2020 r., poz. 283, z późn. zm.). Tym samym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 306/1/2019 w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Dunikowskiego w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały Nr VI/85/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 stycznia 2019 r. Objęto teren o powierzchni 1,27 ha położony w rejonie ul. Wieniawskiego i ul. Dunikowskiego.

W dniu 28 lutego 2019 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 306/1/2019 w rejonie ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego w Rzeszowie poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. W wyznaczonym terminie, tj. do dnia 22 marca 2019 r., zainteresowani mogli wносить wnioski.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów, a także wnioski osób zainteresowanych, złożone w terminie i po terminie zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu. W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu. Ponadto udzielano informacji dotyczących zgodności przewidywanych rozwiązań w projekcie ze składanymi do Prezydenta Miasta Rzeszowa wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt 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.

Projekt planu przedstawiono Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 18 lutego 2020 r. MKUA pozytywnie zaopiniowała projekt planu. Następnie w czerwcu 2020 r. wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu wraz z prognozą przez właściwe organy i instytucje.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień i opinii projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Ks. Jałowego 23a, w dniach od 16 lipca 2020 r. do 14 sierpnia 2020 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 08 lipca 2020 r. w miejscowej prasie „Nowiny”, na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu, w którym określono zasady i termin składania uwag. W dniu 31 sierpnia 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 28 sierpnia 2020 r. nie wpłynęły uwagi.

W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Z uwagi na postępującą zabudowę, konieczne jest zarezerwowanie terenu pod realizację ważnego elementu układu komunikacyjnego miasta, jakim jest projektowana droga zbiorcza. Przebieg drogi uwzględnia istniejące zagospodarowanie oraz uwarunkowania, a także potrzeby rozwojowe Rzeszowa.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu 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 problematyki ustaleń planu, występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Obszar objęty projektem planu położony jest pomiędzy ul. Dunikowskiego i ul. Wieniawskiego na osiedlu Zalesie. Na obszarze tym oraz w jego rejonie, rozwija się osiedle zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowane w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy. Znaczna część działek posiada zapewniony dostęp do drogi publicznej.

W wyniku przeprowadzonej analizy możliwości zagospodarowania terenu pod ww. funkcje stwierdzono, że uzasadnione jest utrzymanie terenu (w granicach planu) jako mieszkaniowego z dopuszczeniem usług, zwłaszcza że znajduje to oparcie w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

W granicach projektu planu, istnieje potrzeba zarezerwowania terenów pod odcinki dróg publicznych tworzących główny układ komunikacyjny miasta. Zapewni to kontynuację rozwiązań przyjętych w projektach planów miejscowych dla terenów sąsiednich oraz rozwiązań przyjętych w planach uchwalonych, zgodnie ze Studium.

W planie przeznaczono tereny pod: zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy usługowej (oznaczoną symbolem MN/U), fragment drogi publicznej zbiorczej, o przebiegu przez ul. Wieniawskiego, (oznaczony symbolem KDZ), oraz fragment drogi dojazdowej (oznaczony symbolem: KDD), zapewniający poszerzenie ul. Dunikowskiego.

W projekcie planu ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, terenów biologicznie czynnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg. Ustalono parametry zabudowy do 12 m wysokości, dachy spadziste w przedziale 25-45 st.

Przyjęta wysokość zabudowy nawiązuje do zagospodarowania terenów sąsiednich.

Planowane zagospodarowanie stanowi kontynuację i uzupełnienie istniejącego zagospodarowania terenów sąsiednich.

Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie wysokich walorów krajobrazu lokalnego.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Przewidziano odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z drogi publicznej głównej poprzez urządzenia podczyszczające do systemu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej. Ponadto dopuszczono rozbudowę miejskich sieci infrastruktury technicznej, poza jezdnią drogi publicznej zbiorczej. Określono zasady zagospodarowania odpadami komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie Rzeszowa.

W projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania, ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. W celu przeciwdziałania potencjalnym negatywnym skutkom oddziaływań, wynikających z ustaleń projektu planu zostały określone zasady ochrony przed hałasem poprzez dopuszczenia lokalizowania urządzeń zmniejszających hałas powstający w pasach drogowych.

Realizacja drogi spowoduje zmiany w morfologii terenu poprzez likwidację powierzchni biologicznie czynnej.

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

- ochrony przed hałasem – poprzez dopuszczenie lokalizowania urządzeń zmniejszających poziom hałasu powodowanego przez drogę, w szczególności ekranów akustycznych,
- ochrony środowiska wodnego – poprzez wprowadzenie nakazu odprowadzenia wód opadowych i roztopowych, po wcześniejszym podczyszczeniu,
- ochrony przyrody – poprzez wprowadzenie nakazu realizacji zieleni urządzonej o funkcji izolacyjnej.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na terenie objętym projektem planu oraz jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej; nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków bądź ewidencji zabytków, w tym stanowiska archeologiczne.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi. Bezpośredni ale krótkotrwały charakter, może mieć uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu wynikającym z budowy obiektów. Projekt nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi. W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego, opracowanej przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, a udostępnionej przez RZGW w Krakowie) ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia. Sama realizacja drogi spowoduje pogorszenie warunków akustycznych w terenie przeznaczonym pod KDZ. Hałas będzie niwelowany przez urządzenia zmniejszające poziom hałasu przez ekrany akustyczne.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej, w sposób zapewniający maksymalne wykorzystanie terenów – kontynuację i uzupełnienie istniejącej zabudowy.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się tereny stanowiące własność gminy Miasta Rzeszów oraz osób prywatnych. Realizacja nowego układu komunikacyjnego (tj. drogi publicznej klasy zbiorczej) będzie wiązała się z koniecznością wykupu przez gminę Miasto Rzeszów terenów prywatnych.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.

art.1 ust.2 pkt 9

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym.

Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania poprawią wyposażenie osiedla w infrastrukturę społeczną. Projekt planu realizuje potrzeby interesu publicznego poprzez rozwiązania układu komunikacyjnego.

art.1 ust.4 pkt 1

Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Nowa zabudowa stanowi uzupełnienie zabudowy istniejącej w granicach planu, która wymaga obsługi transportem publicznym.

art.1 ust.4 pkt 2

Ustalona w projekcie planu struktura funkcjonalno-przestrzenna umożliwi mieszkańcom wykorzystanie transportu publicznego, który przewidziany jest w ciągu istniejących ul. Wieniawskiego.

art.1 ust.4 pkt 3

Przyjęte rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Ruch pieszy i rowerowy odbywał się będzie wzdłuż ważniejszych układów komunikacyjnych.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy usługowej wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym już w 2000 r. określono je jako korzystne do zabudowy. Zasadność opracowania planu miejscowego analizowana była, stosownie do wymogów art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zarówno z powyższych dokumentów jak i występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz potrzeb mieszkańców wynika konieczność uchwalenia planu miejscowego dla przedmiotowych terenów osiedla Zalesie.

Tereny objęte projektem planu posiadają korzystne położenie w stosunku do centrum miasta.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 28 sierpnia 2018 r. podjęła uchwałę Nr LXIII/1465/2018 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2014 – 2017. We wnioskach końcowych dokumentu pn. „WYNIKI ANALIZ OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA ORAZ MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO w latach 2014 – 2017 wg aktualnie obowiązującej ustawy” stwierdza się „konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych”.

▪ Zgodnie z zawartymi w ww. dokumencie 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 2 i 4, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Z powyższej prognozy wynika, że obciążeniem gminnego budżetu będą nakłady inwestycyjne na budowę dróg oraz infrastruktury technicznej. Gmina uzyska natomiast stałe dochody z tytułu podatku od nieruchomości. Podatki te będą wzrastać w miarę realizowania planowanych inwestycji. Oprócz inwestycji celu publicznego, służących bezpośrednio obsłudze terenów mieszkaniowych, plan przewiduje również realizację drogi publicznej stanowiącej zbiorczy układ komunikacyjny miasta. Skutki finansowe nie wynikają więc wyłącznie z zaplanowania nowych terenów budowlanych ale z realizacji inwestycji o charakterze ogólnomiejskim. Koszty związane z realizacją ustaleń planu przewyższą dochody.