

Uchwała nr LXXXIV/1846/2023

Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie

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 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwała, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia 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., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu, wykonany na mapie 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) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne utworzone dla planu, zapisane w formie elektronicznej, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

§ 2. Plan obejmuje obszar położony na osiedlu Staromieście w Rzeszowie, pomiędzy ul. Warszawską, ul. Krogulskiego i ul. Welca, o powierzchni około 97,92 ha, w granicy oznaczonej na rysunku planu.

§ 3. 1. Wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni około 16,79 ha;
- 2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, o łącznej powierzchni około 11,98 ha;
- 3) MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, o łącznej powierzchni około 14,09 ha;
- 4) U – tereny usług, o łącznej powierzchni około 19,27 ha;
- 5) UEP – teren usług edukacji – szkoła podstawowa, o powierzchni około 1,33 ha;
- 6) UE – teren usług edukacji, o powierzchni około 0,41 ha;
- 7) UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej, o powierzchni około 0,34 ha;

- 8) KDG – teren drogi głównej, o powierzchni około 1,17 ha;
 - 9) KDZ – teren drogi zbiorczej, o powierzchni około 2,98 ha;
 - 10) KDL – tereny dróg lokalnych, o łącznej powierzchni około 3,26 ha;
 - 11) KDD – tereny dróg dojazdowych, o łącznej powierzchni około 6,70 ha;
 - 12) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, o łącznej powierzchni około 1,02 ha;
 - 13) KOR – teren placu, o powierzchni około 0,52 ha;
 - 14) IE – tereny elektroenergetyki, o łącznej powierzchni około 0,07 ha;
 - 15) IC – teren ciepłownictwa, o powierzchni około 0,03 ha;
 - 16) ZP – tereny zieleni urządzonej o łącznej powierzchni około 7,91 ha;
 - 17) ZD – teren ogrodów działkowych, o powierzchni około 10,05 ha.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.
3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie, na których obowiązują szczególne zasady zagospodarowania, w ramach ustalonego w planie przeznaczenia.
4. Linie podziału wewnętrznego są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu, chyba że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej.

§ 4. Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) zabudowie – należy przez to rozumieć wszystkie znajdujące się na działce budowlanej budynki oraz budowle nadziemne i podziemne, spełniające funkcje użytkowe budynków, takie jak: wiaty, otwarte garaże itp.;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, przy czym zakaz dotyczy wszystkich nadziemnych części obiektów, o których mowa w pkt 1, w tym: schodów, ramp, tarasów, balkonów, gzymsów, zadaszeń itp.;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię:
 - a) w której nakazuje się lokalizację obiektów, o których mowa w pkt 1, zewnętrzną krawędzią zewnętrznej ściany lub zewnętrzną krawędzią zewnętrznych podpór konstrukcyjnych, chyba że przepisy szczegółowe niniejszej uchwały stanowią inaczej,
 - b) którą można przekraczać takimi nadziemnymi częściami obiektów budowlanych, o których mowa w pkt 1 jak: schody, rampy, tarasy, balkony, gzymsy, zadaszenia itp.;
- 4) nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich nadziemnych kondygnacji budynków, zlokalizowanych na danej działce budowlanej, do powierzchni tej działki budowlanej;
- 5) błękitno-zielonej infrastruktury – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu łagodzenie skutków i adaptację do zmian klimatu;
- 6) usługach lokalnych – należy przez to rozumieć usługi podstawowe, zaspokajające podstawowe potrzeby mieszkańców, związane z życiem codziennym, świadczone mieszkańcom na szczeblu osiedlowym, w szczególności usługi: handlu detalicznego, rzemieślnicze (np. usługi krawieckie, szewskie, kaletnicze, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawcze, złotnicze, mechaniki pojazdowej – za wyjątkiem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko), zdrowia i pomocy społecznej (np. apteki, ośrodki zdrowia, żłobki, domy seniora, domy dziennego pobytu), nauki lub edukacji (np. przedszkola, szkoły podstawowe, szkoły ponadpodstawowe), sportu i rekreacji (np. pływalnie, siłownie), kultury i rozrywki (np. osiedlowe domy kultury, biblioteki), kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego (np. posterunki Policji, remizy OSP), administracji (punkty obsługi mieszkańców), pocztowe, finansowe (np. placówki banków), gastronomii (np. bary, bistra, restauracje, cukiernie, kawiarnie), zamieszkania zbiorowego (np. plebanie);

- 7) usługach ponadlokalnych – należy przez to rozumieć usługi inne, niż lokalne, o charakterze ponadpodstawowym, w tym ogólnomiejskie lub regionalne;
- 8) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi świadczone ludności poprzez administrację publiczną, bezpośrednio (w ramach sektora publicznego) lub pośrednio (poprzez finansowanie podmiotów prywatnych świadczących daną usługę);
- 9) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi inne, niż publiczne;
- 10) mpzp nr 141/12/2006 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie, uchwalony uchwałą nr XXXIX/688/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2014 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 99, z 2008 r., poz. 2436, z późn. zm.;
- 11) mpzp nr 164/3/2008 – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 164/3/2008 „Staromieście – Brzeźnik – Wschód” w Rzeszowie uchwalony uchwałą nr LXVIII/1239/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 stycznia 2014 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2014 r., poz. 894.

§ 5. 1. Zakazuje się lokalizacji obiektów naturalnych i sztucznych, w tym obiektów budowlanych, o wysokości przekraczającej maksymalne dozwolone wysokości, wskazane na rysunku planu ze względu na położenie obszaru objętego planem:

- 1) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Rzeszów–Jasionka (EPRZ);
- 2) w zasięgu powierzchni ograniczających przeszkody dla Lotniska Rzeszów (EPRJ);
- 3) w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę od lotniczych urządzeń naziemnych: NAV, MET, SUR.

2. Przy obliczaniu wysokości obiektów, o których mowa w ust. 1, uwzględnia się także umieszczone na nich reklamy, anteny oraz inne urządzenia, a w przypadku dróg również ich skrajnie.

§ 6. 1. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska;
- 2) zakazuje się przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U oraz MW, a także symbolami: 1U, 2U, 3U, 7U, 8U, 9U, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zabudową wskazaną w planie oraz towarzyszących im garaży, parkingów lub zespołów parkingów.

2. Nakazuje się ochronę objętego planem odcinka drogi historycznej z Rzeszowa do Głogowa Małopolskiego, której przebieg zaznaczono na rysunku planu, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

3. W zagospodarowaniu terenów objętych planem nakazuje się uwzględnić położenie części obszaru planu w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 425, którego granice zaznaczono na rysunku planu, poprzez zapewnienie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały.

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

- 1) dopuszcza się lokalizowanie 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 planie;

- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 4) dopuszcza się przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
 - 5) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania, na pozostałych terenach, w szczególności wzdłuż granic działek;
 - 6) rozbudowa sieci wodociągowej – wodociągi o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing$ 63 mm;
 - 7) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing$ 200 mm, rurociągi tłoczne o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing$ 90 mm;
 - 8) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing$ 160 mm;
 - 9) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż $\varnothing$ 32 mm;
 - 10) rozbudowa sieci ciepłowniczej – sieć rozdzielcza o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 20 mm;
 - 11) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – w miarę potrzeb, o sieci kablowe średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe SN/nN, a także o infrastrukturę do ładowania pojazdów elektrycznych;
 - 12) dopuszcza się odnawialne źródła energii: instalacje fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła lub magazyny energii.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż $\varnothing$ 125 mm;
 - 3) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) z terenów komunikacji – poprzez retencję, lub z zastosowaniem rozwiązań spowalniających odpływ poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji deszczowej,
 - b) z pozostałych terenów – wody opadowo-roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania poprzez retencję lub infiltrację, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, a w przypadku braku takich możliwości, dopuszcza się odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej;
 - 6) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej średniego ciśnienia;
 - 7) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,
 - c) dopuszcza się niekonwencjonalne źródła energii cieplnej;
 - 8) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej średniego lub niskiego napięcia,
 - b) z odnawialnych źródeł energii – instalacji fotowoltaicznych lub magazynów energii.

§ 8. 1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi – zgodnie z zasadami obowiązującymi w mieście.

§ 9. 1. Zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji:

- 1) ustala się przebieg drogi głównej, oznaczonej symbolem KDG, w ciągu istniejącego łącznika pomiędzy ul. Warszawską i ul. Krogulskiego;
- 2) ustala się przebieg drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ, powiązanej:
 - a) z drogą główną ruchu przyspieszonego, oznaczoną symbolem KDGP w mpzp nr 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie,
 - b) z ul. Welca;
- 3) ustala się przebieg dróg lokalnych, oznaczonych symbolami 1KDL i 2KDL, powiązanych z ul. Warszawską, z ul. Borową, z ul. Krogulskiego lub z ul. Welca;
- 4) ustala się przebieg dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD, powiązanych z drogami lokalnymi, oznaczonymi symbolami 1KDL lub 2KDL;
- 5) ustala się przebieg drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 6KDD, powiązanej z drogą lokalną oznaczoną symbolem 2KDL;
- 6) ustala się przebieg drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 7KDD, powiązanej z drogami oznaczonymi symbolami 2KDL i 9KDD;
- 7) ustala się przebieg drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 8KDD, powiązanej z drogą zbiorczą oznaczoną symbolem KDZ;
- 8) ustala się przebieg drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 9KDD, powiązanej:
 - a) z drogą lokalną oznaczoną symbolem 2KDL,
 - b) z ul. Welca;
- 9) ustala się przebieg terenów komunikacji wewnętrznej oznaczonych symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR;
- 10) ustala się przebiegi dróg dla rowerów, skomunikowanych z zewnętrznym układem drogowym: ul. Welca oraz publiczną drogą główną ruchu przyspieszonego w mpzp nr 141/12/2006;
- 11) ustala się możliwość obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, poprzez dojścia i dojazdy niewyznaczone na rysunku planu, w zależności od potrzeb.

2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem – z wykorzystaniem zewnętrznego układu komunikacyjnego:

- 1) dróg istniejących – ul. Warszawskiej, ul. Krogulskiego, ul. Borowej, ul. Welca;
- 2) dróg planowanych:
 - a) drogi głównej ruchu przyspieszonego oznaczonej symbolem KDGP w mpzp nr 141/12/2006,
 - b) drogi zbiorczej oznaczonej symbolem KDZ w mpzp nr 164/3/2008.

3. Wskaźniki miejsc do parkowania dla usług – jak w poniższej tabeli:

TABELA WSKAŹNIKÓW PARKINGOWYCH					
Lp.	Rodzaj obiektu		Podstawa wskaźnika	Wskaźnik liczby miejsc postojowych	Wskaźnik miejsc postojowych dla rowerów
2	BUDYNKI USŁUGOWE – U				
2_1	usługi handlu		100 m ² pow. użytkowej	min. 1	min. 1
2_2	usługi handlu wielkopowierzchniowego (handel o pow. sprzedaży powyżej 2000m ²)		100 m ² pow. sprzedaży	min. 5	min. 10
2_3	usługi rzemieślnicze i inne				
	2_3_1	usługi motoryzacyjne	1 stanowisko naprawcze	1-2	min. 1
			lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 100 m ² pow. użytkowej		
	2_3_2	innych usług	100 m ² pow. użytkowej	1-2	min. 1
2_4	usługi turystyki				
	2_4_1	pensjonaty, hotele, hostele, agroturystyka	1 pokój	min. 0,5	min. 1
			lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 50 m ² pow. użytkowej		
	2_4_2	gastronomia	100 miejsc konsumpcyjnych	min. 10	min. 1
			lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku		
2_5	usługi zdrowia i pomocy społecznej				

	2_5_1	szpitale, kliniki, hospicja	100 łózek	min. 25	min. 1
			lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 4 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku		
	2_5_2	przychodnie, gabinety lekarskie i inne	10 gabinetów	min. 5	min. 1
			lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 4 osoby mogące jednocześnie przebywać w budynku		
	2_5_3	domy dziennego pobytu, warsztaty terapii zajęciowej	100 m ² pow. użytkowej	min. 3	min. 1
2_5_4	domy stałego pobytu dla osób starszych	100 łózek	min. 7	min. 1	
		lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 15 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku			
2_6	usługi nauki i edukacji				
	2_6_1	żłobki, przedszkola, szkoły podstawowe	1 oddział i 1 obiekt	1-2 na oddz. + 3 kiss&go na 1 obiekt	min. 2 na 1 oddz. żłobka
			lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 25 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku		min. 2 na 1 oddz. przedszkola
	2_6_2	średnie, policealne, wyższe i pomaturalne	100 miejsc dydaktycznych	min. 10	min. 5 na 1 oddz. szkoły podst.
			lecz nie mniej niż 1 stanowisko na 10 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku		min. 10
2_7	usługi kultury i rozrywki				
	2_7_1	teatry, kina, sale koncertowe	100 miejsc siedzących// 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	min.15	min. 10
	2_7_2	biblioteki i domy kultury	100 m ² pow. użytkowej	min. 1	min. 10
	2_7_3	sale wystawowe, muzea, itp.	1000 m ² pow. wystawienniczej	min. 10	min. 10
	2_7_4	inne	100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 10
2_8	usługi sportu i rekreacji				
	2_8_1	stadiony, hale	100 widzów / 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	min. 15	min. 10
	2_8_2	baseny, kryte pływalnie	100 użytkowników jednocześnie (mogących jednocześnie przebywać w budynku)	min. 10	
	2_8_3	inne - korty boiska itp.	100 widzów / 100 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku	min. 4	
			/1 kort/1 boisko	min. 2	
nie mniej niż 2 na 1000 m ² pow. użytkowej					
2_9	usługi kultu religijnego		1000 m ² pow. użytkowej	min. 15	min. 10
2_10	usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego		100 m ² pow. użytkowej	min. 1	min. 1
2_11	usługi administracji		100 m ² pow. użytkowej	min. 2	min. 1
2_12	usługi biurowe		40 m ² pow. użytkowej	min. 1	min. 1
3	KOMUNIKACJA				
3_1	stacje paliw – oferujące inne usługi poza sprzedażą paliw (handel, gastronomia)		100 m ² pow. użytkowej funkcji towarzyszącej	min. 2	nie ustala się

W obrębie wyznaczonych miejsc postojowych należy zapewnić stanowiska postojowe dla pojazdów użytkowanych przez osoby o szczególnych potrzebach, w liczbie nie mniejszej niż:

- 1 – jeżeli liczba stanowisk wynosi 3-15,
- 2 – jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40,
- 3 – jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100,
- 4% – jeżeli liczba stanowisk wynosi więcej niż 100.

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

§ 10. Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 2

Przepisy szczegółowe

§ 11. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN i 6MN: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN – zieleń urządzona.

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

- 1) wydziela się liniami podziału wewnętrznego części terenów, oznaczone na rysunku planu symbolem [zp], do zagospodarowania pod zieleń urządzoną w granicach działki budowlanej;
- 2) zabudowę mieszkaniową dopuszcza się jako wolnostojącą, bliźniaczą lub szeregową;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – od 0,2 do 0,65,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – od 0,45 do 1,0;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – od 0,2 do 0,5,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – od 0,45 do 0,75;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;
- 8) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższej położonego punktu dachu, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 11 m,
 - c) kąt nachylenia połaci dachowych – od 25° do 40°, jednakowy dla wszystkich połaci na danym budynku.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – nie mniejsza niż 0,05 ha,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,04 ha,
 - c) dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 0,03 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolnostojącej – nie mniejsza niż 16 m,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – nie mniejsza niż 12 m,
 - c) dla zabudowy szeregowej – nie mniejsza niż 8 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod dojścia lub dojazdy, a także pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach innych, niż wymienione w pkt 1 i 2;
- 4) położenie granic nowowydzielonych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna danej działki, przylegającej do danego terenu, z tolerancją do 15°, lub zgodnie z kierunkami istniejących podziałów geodezyjnych.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dostępność komunikacyjna – z dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 1KDD, 2KDD, 3KDD lub 4KDD, bezpośrednio z tych dróg lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KR, 4KR, 5KR lub 6KR;

- 2) miejsca do parkowania nakazuje się lokalizować w obrębie działki budowlanej, na parkingach naziemnych lub w garażach, w tym w garażach podziemnych;
- 3) ilość miejsc do parkowania – nie mniej niż 2 miejsca na każdy lokal.

§ 12. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U i 7MN-U: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług.

2. Przeznaczenie wykluczone terenów, o których mowa w ust. 1: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

3. Charakter usług, o których mowa w ust. 1 – usługi komercyjne lokalne, z dopuszczeniem usług publicznych lokalnych.

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa – wolnostojąca, bliźniacza lub szeregowa;
- 2) usługi – w budynkach usługowych lub mieszkaniowo-usługowych;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – od 0,2 do 0,65,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – od 0,45 do 1,0,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0,2 do 0,65,
 - d) dla usług – od 0,5 do 1,2;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej lub bliźniaczej – od 0,2 do 0,5,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej – od 0,45 do 0,75,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – od 0,2 do 0,5,
 - d) dla usług – od 0,5 do 0,9;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej – nie mniejsza niż 45% powierzchni działki budowlanej,
 - b) dla usług – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;
- 8) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne,
 - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 11 m,
 - c) dachy dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkalno-usługowej – kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, jednakowy dla wszystkich połaci na danym budynku,
 - d) dachy dla usług – kąt nachylenia połaci dachowych od 25° do 40°, jednakowy dla wszystkich połaci na danym budynku, lub dachy płaskie, o nachyleniu połaci do 12°.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej – nie mniejsza niż 0,05 ha,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,04 ha,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej oraz mieszkaniowo-usługowej szeregowej – nie mniejsza niż 0,03 ha,

- d) dla usług – nie mniejsza niż 0,10 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej wolnostojącej – nie mniejsza niż 16 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej bliźniaczej – nie mniejsza niż 12 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej lub mieszkaniowo-usługowej szeregowej – nie mniejsza niż 8 m,
 - d) dla usług – nie mniejsza niż 16 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod dojścia lub dojazdy, a także pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach innych, niż ustalone w pkt 1 i 2;
 - 4) położenie granic nowowydzielonych działek budowlanych – prostopadłe w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna danej działki, przylegającej do danego terenu, z tolerancją do 15°, lub zgodnie z kierunkami istniejących podziałów geodezyjnych.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dostępność komunikacyjna – z ul. Warszawskiej lub z dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL, 2KDL, 1KDD lub 2KDD, bezpośrednio z tych dróg lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR lub 3KR;
 - 2) miejsca do parkowania nakazuje się lokalizować w obrębie działki budowlanej, na parkingach naziemnych lub w garażach, w tym w garażach podziemnych;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca do parkowania na każdy lokal;
 - 4) wskaźnik miejsc do parkowania dla usług – w granicach działki budowlanej nakazuje się zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych – zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 13. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW i 5MW: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) usługi handlu detalicznego;
 - 2) usługi rzemieślnicze;
 - 3) usługi turystyki;
 - 4) usługi gastronomii;
 - 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
 - 6) usługi nauki;
 - 7) usługi edukacji;
 - 8) usługi sportu i rekreacji;
 - 9) usługi kultury i rozrywki;
 - 10) usługi kultu religijnego;
 - 11) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
 - 12) usługi biurowe i administracji.
3. Dodatkowe przeznaczenie uzupełniające terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3MW i 4MW – zieleń urządzona.
4. Przeznaczenie wykluczone terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) usługi handlu hurtowego;
 - 2) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

5. Charakter usług, o których mowa w ust. 2 – usługi komercyjne lokalne, z dopuszczeniem usług publicznych lokalnych.
6. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dopuszcza się lokalizację usług na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków mieszkalnych, a także na kondygnacjach podziemnych takich budynków;
 - 2) wydziela się liniami podziału wewnętrznego części terenów, oznaczone na rysunku planu symbolem [zp], do zagospodarowania pod zielenią urządzonej, przy czym nakazuje się je zagospodarować jako zielenią o charakterze ogólnodostępnym z ciągami pieszymi lub pieszo-rowerowymi, w powiązaniu z terenami zieleni urządzonej oznaczonymi na rysunku planu symbolami 9ZP i 10ZP, a także w powiązaniu z ul. Krogulskiego oraz ul. Welca, znajdującymi się poza granicą obszaru planu;
 - 3) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) intensywność zabudowy – od 0,6 do 3,2;
 - 6) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 2,0;
 - 7) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 8) wysokość zabudowy – nie większa niż 30 m;
 - 9) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) od 5 do 8 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 30 m,
 - c) dachy – płaskie, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°.
7. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,40 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 30 m;
 - 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod dojścia lub dojazdy, a także pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach innych, niż wymienione w pkt 1 i 2;
 - 4) położenie granic nowowydzielonych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna danej działki, przylegającej do tej działki, z tolerancją do 15°.
8. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL, 7KDD lub 9KDD, lub z ul. Krogulskiego lub z ul. Welca, znajdujących się poza granicą obszaru planu,
 - b) dodatkowo, do terenu o symbolu 1MW – z drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD, przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 8KR;
 - 2) miejsca do parkowania nakazuje się lokalizować w obrębie działki budowlanej, na parkingach naziemnych lub w garażach podziemnych;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,2 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny;
 - 4) wskaźnik miejsc do parkowania dla usług – w granicach działki budowlanej nakazuje się zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych – zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 14. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6MW, 7MW, 8MW, 9MW i 10MW: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) usługi handlu detalicznego;
- 2) usługi rzemieślnicze;
- 3) usługi turystyki;
- 4) usługi gastronomii;
- 5) usługi zdrowia i pomocy społecznej;
- 6) usługi nauki;
- 7) usługi edukacji;
- 8) usługi sportu i rekreacji;
- 9) usługi kultury i rozrywki;
- 10) usługi kultu religijnego;
- 11) usługi bezpieczeństwa i porządku publicznego;
- 12) usługi biurowe i administracji.

3. Przeznaczenie wykluczone terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) usługi handlu hurtowego;
- 2) usługi handlu wielkopowierzchniowego.

4. Charakter usług, o których mowa w ust. 2 – usługi komercyjne lokalne, z dopuszczeniem usług publicznych lokalnych.

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

- 1) dopuszcza się lokalizację usług na dwóch najniższych kondygnacjach nadziemnych budynków mieszkalnych, a także na kondygnacjach podziemnych takich budynków;
- 2) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,6 do 1,5;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,6 do 1,25;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m;
- 8) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 20 m,
 - c) dachy na terenach o symbolach: 6MW, 7MW i 8MW – płaskie, o kącie nachylenia połaci do 12°,
 - d) dachy na terenach o symbolach 9MN i 10MW – dwu- lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 25° do 40°, jednakowym dla wszystkich połaci dachu na danym budynku.

6. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,4 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 30 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod dojścia lub dojazdy, a także pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach innych, niż wymienione w pkt 1 i 2;

- 4) położenie granic nowowydzielonych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna danej działki, przylegającej do danego terenu, z tolerancją do 15°.
7. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dostępność komunikacyjna – z dróg lokalnych lub dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KDL, 6KDD lub 7KDD, lub z ul. Welca, znajdującej się po wschodniej stronie terenów, poza granicą obszaru planu;
 - 2) miejsca do parkowania nakazuje się lokalizować w obrębie działki budowlanej, na parkingach naziemnych lub w garażach podziemnych;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1.2 miejsca na każdy lokal mieszkalny;
 - 4) wskaźnik miejsc do parkowania dla usług – w granicach działki budowlanej nakazuje się zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych – zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 15.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1U, 2U i 3U: tereny usług.

2. Przeznaczenie wykluczone terenów, o których mowa w ust. 1: usługi handlu wielkopowierzchniowego.

3. Charakter usług, o których mowa w ust. 1 – usługi komercyjne lokalne, z dopuszczeniem usług publicznych lokalnych.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,2;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,3 do 0,9;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;
- 6) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 11 m,
 - c) dachy – płaskie, o kącie nachylenia połaci nie większym niż 12°;
- 7) w zagospodarowaniu terenu o symbolu 1U nakazuje się uwzględnić zlikwidowany odwiert gazowy Zaczernie 5, w tym poprzez zachowanie strefy wolnej od zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,10 ha;
- 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 16 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod dojścia lub dojazdy, a także pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach innych, niż wymienione w pkt 1 i 2;
- 4) położenie granic nowowydzielonych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna danej działki, przylegającej do tej działki, z tolerancją do 15°.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) dostępność komunikacyjna – z ul. Warszawskiej, znajdującej się poza granicą obszaru planu, lub z terenu drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD, bezpośrednio z tych dróg lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone na rysunku planu symbolami 2KR lub 3KR;
- 2) miejsca do parkowania nakazuje się lokalizować w obrębie działki budowlanej, na parkingach naziemnych lub w garażach, w tym w garażach podziemnych;
- 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej nakazuje się zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych – zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 16. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 4U: teren usług.

2. Charakter usług, o których mowa w ust. 1 – usługi komercyjne ponadlokalne.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
- 2) intensywność zabudowy – od 0,5 do 2,5;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,5 do 2,0;
- 4) wysokość zabudowy – nie większa niż 35 m;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) do 8 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 35 m,
 - c) dachy – płaskie, o kącie nachylenia połąci nie większym niż 12°.

4. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia działki – nie mniejsza niż 0,9 ha,
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 80 m;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek pod dojścia lub dojazdy, a także pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach innych, niż wymienione w pkt 1 i 2;
- 4) położenie granic nowowydzielonych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do drogi, z której odbywa się obsługa komunikacyjna danej działki, przylegającej do tej działki, z tolerancją do 15°, lub w zgodzie z kierunkami istniejących podziałów geodezyjnych.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z drogi zbiorczej, oznaczonej symbolem KDZ,
 - b) z drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 8KDD,
 - c) dopuszcza się dostępność komunikacyjną z drogi głównej ruchu przyspieszonego, zaplanowanej po północnej stronie terenu, poza granicą obszaru planu;
- 2) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych lub w garażach podziemnych lub wielopoziomowych;
- 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych, zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

- § 17.1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5U, 6U, 7U: tereny usług.
2. Przeznaczenie wykluczone terenów, o których mowa w ust. 1: usługi handlu wielkopowierzchniowego.
 3. Charakter usług, o których mowa w ust. 1:
 - 1) na terenach o symbolach 5U i 6U – usługi ponadlokalne;
 - 2) na terenie o symbolu 7U – usługi ponadlokalne, z dopuszczeniem usług lokalnych.
 4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) intensywność zabudowy;
 - a) dla usług ponadlokalnych – od 0,6 do 2,5,
 - b) dla usług lokalnych na terenie o symbolu 7U – od 0,6 do 1,2;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) dla usług ponadlokalnych – od 0,6 do 2,0,
 - b) dla usług lokalnych na terenie o symbolu 7U – od 0,6 do 0,9;
 - 5) wysokość zabudowy:
 - a) dla usług ponadlokalnych – nie większa niż 35 m,
 - b) dla usług lokalnych na terenie o symbolu 7U – nie większa niż 20 m;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) dla usług ponadlokalnych – do 8 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla usług lokalnych na terenie o symbolu 7U – do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - c) dla usług ponadlokalnych, wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 35 m,
 - d) dla usług lokalnych na terenie o symbolu 7U, wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 20 m.
 5. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości w obrębie terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 2) powierzchnia działki – nie mniejsza niż 0,9 ha;
 - 3) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 80 m;
 - 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod dojazdy lub dojścia, a także pod obiekty lub urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach innych, niż wymienione w pkt 1 i 2;
 - 5) położenie granic nowowydzielonych działek budowlanych – prostopadle w stosunku do drogi z której odbywa się obsługa komunikacyjna danej działki, przylegającej do tej działki, z tolerancją do 15°.
 6. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna:
 - a. do terenu o symbolu 5U – z drogi zbiorczej o symbolu KDZ lub z drogi dojazdowej o symbolu 8KDD,
 - b. do terenu o symbolu 6U – z drogi zbiorczej o symbolu KDZ lub z drogi lokalnej o symbolu 2KDL,
 - c. do terenu o symbolu 7U – z drogi zbiorczej o symbolu KDZ, bezpośrednio z tej drogi lub przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 7KR, lub z drogi lokalnej o symbolu 8KDD;

- 2) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych lub w garażach podziemnych lub wielopoziomowych;
- 3) wskaźnik miejsc do parkowania – w granicach działki budowlanej nakazuje się zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych, zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 18. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8U i 9U: tereny usług.

2. Przeznaczenie wykluczone terenów, o których mowa w ust. 1: usługi handlu wielkopowierzchniowego.
3. Charakter usług, o których mowa w ust. 1:
 - 1) na terenie o symbolu 8U – usługi komercyjne lokalne, z dopuszczeniem usług ponadlokalnych;
 - 2) na terenie o symbolu 9U – usługi komercyjne lokalne, z dopuszczeniem usług publicznych lokalnych.
4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 2) obowiązujące linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) intensywność zabudowy na terenie o symbolu 8U:
 - a) dla usług lokalnych – od 0,3 do 1,25,
 - b) dla usług ponadlokalnych – od 0,8 do 2,5;
 - 5) intensywność zabudowy na terenie o symbolu 9U – od 0,3 do 1,25;
 - 6) nadziemna intensywność zabudowy na terenie o symbolu 8U:
 - a) dla usług lokalnych – od 0,3 do 1,0,
 - b) dla usług ponadlokalnych – od 0,8 do 2,0;
 - 7) nadziemna intensywność zabudowy na terenie o symbolu 9U – od 0,3 do 1,0;
 - 8) wysokość zabudowy na terenie o symbolu 8U:
 - a) dla usług lokalnych – nie większa niż 20 m,
 - b) dla usług ponadlokalnych – nie większa niż 35 m;
 - 9) wysokość zabudowy na terenie o symbolu 9U – nie większa niż 20 m;
 - 10) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) dla usług lokalnych na terenie o symbolu 8U – do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - b) dla usług ponadlokalnych na terenie o symbolu 8U – do 8 kondygnacji nadziemnych,
 - c) na terenie o symbolu 9U – do 5 kondygnacji nadziemnych,
 - d) dla usług lokalnych na terenie o symbolu 8U, wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższego położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 20 m,
 - e) dla usług ponadlokalnych na terenie o symbolu 8U, wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższego położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 35 m,
 - f) na terenie o symbolu 9U, wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyższego położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów – nie większy niż 20 m,
 - g) dachy dla terenu 8U – płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12^o,

- h) dachy dla terenu 9U – płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 5° , przy czym dopuszcza się urządzenie dachów jako tarasy o funkcji sportowej, rekreacyjnej lub edukacyjnej, a także jako dachy zielone.
- 5. Każdy z terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
- 6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) do terenu o symbolu 8U – z drogi zbiorczej o symbolu KDZ, bezpośrednio z tej drogi lub poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 7KR,
 - b) do terenu o symbolu 9U – z drogi zbiorczej o symbolu KDZ lub z drogi dojazdowej o symbolu 6KDD;
 - 2) dopuszcza się lokalizację części miejsc do parkowania, niezbędnych dla terenu 9U, w terenie o symbolu KOR;
 - 3) miejsca do parkowania:
 - a) na terenie o symbolu 8U – na parkingach naziemnych lub w garażach podziemnych,
 - b) na terenie o symbolu 9U – w garażu podziemnym, przy czym dopuszcza się zintegrowanie tego garażu z garażem podziemnym w obrębie terenu o symbolu KOR;
 - 4) wskaźnik miejsc do parkowania – nakazuje się zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych, zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 19. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UEP: teren usług edukacji – szkoła podstawowa.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1: inne usługi edukacji.

3. Charakter usług, o których mowa w ust. 1 – usługi publiczne lokalne.

4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,4;
- 3) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,3 do 1,0;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – nie większa niż 20 m;
- 6) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) do 3 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 20 m,
 - c) dachy – płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 5° , przy czym dopuszcza się urządzenie dachów jako tarasy o funkcji sportowej, rekreacyjnej lub edukacyjnej, a także jako dachy zielone.

5. Teren, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dostępność komunikacyjna – z drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;
- 2) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych lub w garażach podziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację części niezbędnych miejsc do parkowania w terenie drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL, w ilości nie większej niż 25% niezbędnych miejsc do parkowania;

- 4) wskaźnik miejsc do parkowania – nakazuje się wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych – zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 20. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UE: teren usług edukacji.

2. Charakter usług, o których mowa w ust. 1 – usługi publiczne lokalne.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) intensywność zabudowy – od 0,25 do 1,0;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,25 do 0,75;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;
- 7) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,
 - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 11 m,
 - c) dachy – płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°, przy czym dopuszcza się urządzenie dachów jako dachy zielone.

4. Teren, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dostępność komunikacyjna – z drogi lokalnej o symbolu 2KDL lub z drogi dojazdowej o symbolu 5KDD;
- 2) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych;
- 3) dopuszcza się lokalizację części niezbędnych miejsc do parkowania w terenie drogi dojazdowej o symbolu 5KDD, po północnej stronie jezdni, w ilości nie większej niż 50% niezbędnych miejsc do parkowania;
- 4) wskaźnik miejsc do parkowania – nakazuje się zapewnić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych, zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 21. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ: teren usług zdrowia i pomocy społecznej.

2. Charakter usług, o których mowa w ust. 1 – usługi publiczne lokalne.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) teren nakazuje się zagospodarować pod żłobek;
- 2) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) intensywność zabudowy – od 0,25 do 1,0;
- 5) nadziemna intensywność zabudowy – od 0,25 do 0,75;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – nie większa niż 11 m;
- 8) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) do 2 kondygnacji nadziemnych,

- b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej, z wyłączeniem instalacji lub elementów technicznych, takich jak: anteny, maszty, kominy, klimatyzatory, maszynownie dźwigów, wyjścia z klatek schodowych – nie większy niż 11 m,
 - c) dachy – płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°, przy czym dopuszcza się urządzenie dachów jako dachy zielone.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dostępność komunikacyjna – z drogi lokalnej o symbolu 2KDL lub z drogi dojazdowej o symbolu 5KDD;
 - 2) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację części niezbędnych miejsc do parkowania w terenie drogi dojazdowej o symbolu 5KDD, po południowej stronie jezdni, w ilości nie większej niż 50% niezbędnych miejsc do parkowania;
 - 4) wskaźnik miejsc do parkowania – nakazuje się wydzielić odpowiednią do funkcji ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych, zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 22. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDG: teren drogi głównej.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dwie jezdnie, każda o szerokości nie mniejszej niż 7 m;
- 2) drogi dla pieszych – po obu stronach drogi.

§ 23. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDZ: teren drogi zbiorczej.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dwie jezdnie, każda o szerokości nie mniejszej niż 7 m;
- 2) drogi dla rowerów – jak na rysunku planu, przy czym dopuszcza się inne drogi dla rowerów, niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) drogi dla pieszych – po obu stronach drogi;
- 4) przystanki autobusowe – z zatokami dla autobusów i wiatami dla pasażerów;
- 5) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania;
- 6) nakazuje się architektoniczne, plastyczne lub symboliczne zaakcentowanie drogi historycznej biegnącej przez teren, poza jezdniami.

§ 24. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDL i 2KDL: tereny dróg lokalnych.

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

- 1) jedna jezdnia, o szerokości:
 - a) nie mniejszej niż 6 m dla terenu o symbolu 1KDL,
 - b) nie mniejszej niż 7 m dla terenu o symbolu 2KDL;
- 2) drogi dla rowerów – jak na rysunku planu, przy czym dopuszcza się inne drogi dla rowerów, niewyznaczone na rysunku planu;
- 3) drogi dla pieszych – po obu stronach drogi;
- 4) przystanki autobusowe – z zatokami dla autobusów i wiatami dla pasażerów;
- 5) w terenie o symbolu 2KDL dopuszcza się miejsca do parkowania, prostopadle lub równolegle do krawędzi jezdni;

- 6) w terenie o symbolu 2KDL nakazuje się architektoniczne, plastyczne lub symboliczne zaakcentowanie drogi historycznej, biegnącej przez ten teren, poza jezdnią.

§ 25. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD: tereny dróg dojazdowych.

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

- 1) jedna jezdnia, o szerokości:
 - a) nie mniejszej niż 5 m dla terenów o symbolach: 2KDD, 3KDD, 4KDD,
 - b) nie mniejszej niż 6 m dla terenów o symbolach: 1KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD;
- 3) drogi dla rowerów – jak na rysunku planu;
- 4) drogi dla pieszych – po jednej stronie drogi, przy czym w terenach o symbolach: 5KDD, 8KDD i 9KDD, dopuszcza się drogi dla pieszych po obu stronach drogi;
- 5) miejsca do parkowania:
 - a) dopuszcza się w terenach o symbolach: 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD i 9KDD, prostopadłe lub równoległe do krawędzi jezdni,
 - b) dopuszcza się w terenie o symbolu 1KDD – prostopadłe do krawędzi jezdni, wyłącznie na wysokości terenów o symbolach 1ZP i 2ZP, po wschodniej stronie jezdni, na odcinku terenu o szerokości nie mniejszej niż 16 m;
- 6) w terenie o symbolu 9KDD nakazuje się architektoniczne, plastyczne lub symboliczne zaakcentowanie drogi historycznej, biegnącej przez ten teren, poza jezdnią.

§ 26. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR i 8KR: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

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

- 1) szerokość jezdni:
 - a) w obrębie terenu o symbolu 7KR – nie mniejsza niż 6 m,
 - b) w pozostałych terenach – nie mniejsza niż 5 m, przy czym dopuszcza się jezdnie o szerokości nie mniejszej niż 3,5 m, z mijankami o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji miejsc do parkowania, z wyjątkiem terenu 7KR;
- 3) w terenach o symbolach 7KR i 8KR nakazuje się architektoniczne, plastyczne lub symboliczne zaakcentowanie drogi historycznej, biegnącej przez te tereny.

§ 27. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KOR: teren placu.

2. Przeznaczenie uzupełniające terenu, o którym mowa w ust. 1: teren garażu.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarować jako publiczne dostępny, samorządowy plac.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) dostępność komunikacyjna:
 - a) z drogi dojazdowej o symbolu 6KDD,
 - b) dopuszcza się dojazd lub dojście z istniejącej ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu;
- 2) miejsca do parkowania – w garażu podziemnym, zintegrowanym z garażem podziemnym w obrębie terenu o symbolu 9U.

§ 28. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 11E, 21E, 31E i 41E: tereny elektroenergetyki.

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

- 1) tereny nakazuje się zagospodarować pod stacje transformatorowe SN/nN;

- 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – nie większa niż 6 m;
- 4) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej – nie większy niż 6 m,
 - c) dachy – płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.
3. Każdy z terenów, o których mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) dostępność komunikacyjna do terenu o symbolu 2IE – z drogi lokalnej o symbolu 1KDL lub z ul. Warszawskiej, znajdującej się po zachodniej stronie terenu, poza granicą obszaru planu;
 - 2) dostępność komunikacyjna do pozostałych terenów – z dróg dojazdowych, przylegających do danego terenu.

§ 29. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem IC: teren ciepłownictwa.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) teren nakazuje się zagospodarować pod węzeł ciepłny.
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) wysokość zabudowy – do 6 m
 - 4) gabaryty obiektów, o których mowa w § 4 pkt 1 niniejszej uchwały:
 - a) nie więcej niż 1 kondygnacja nadziemna,
 - b) wymiar mierzony od średniego poziomu terenu na styku z obiektem do najwyżej położonego punktu dachu lub ściany attykowej – nie większy niż 6 m,
 - c) dachy – płaskie, o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°.
3. Teren, o którym mowa w ust. 1, nakazuje się zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1: dojazd i dojście – z drogi zbiorczej o symbolu KDZ.

§ 30. 1. Przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP, 8ZP, 9ZP, 10ZP i 11ZP: tereny zieleni urządzonej.

2. Przeznaczenia uzupełniające terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) tereny komunikacji pieszej;
 - 2) tereny komunikacji rowerowej.
3. Zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
 - 1) tereny nakazuje się zagospodarować jako publicznie dostępne, samorządowe parki, promenady lub zieleńce;
 - 2) w terenach o symbolach: 4ZP, 5ZP, 6ZP i 10ZP, nakazuje się architektoniczne, plastyczne lub symboliczne zaakcentowanie drogi historycznej, biegnącej przez te tereny;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 85% powierzchni każdego terenu;
 - 4) drogi dla rowerów – jak na rysunku planu, przy czym dopuszcza się inne drogi dla rowerów, niewyznaczone na rysunku planu;
 - 5) dopuszcza się uzupełnienie zieleni urządzonej:
 - a) obiektami małej architektury, w szczególności obiektami architektury ogrodowej lub obiektami służącymi rekreacji i utrzymaniu porządku, w tym tworzącymi zaplecze sanitarne,
 - b) urządzeniami sportu i rekreacji;
 - 6) gabaryty dla obiektów dopuszczonych w pkt. 5 lit a:
 - a) wysokość zabudowy – nie większa niż 5 m,

- b) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35 m².
4. Zasady obsługi komunikacyjnej terenów, o których mowa w ust. 1:
- 1) dojazd i dojście: z wyznaczonych w planie dróg, przylegających do danego terenu, bezpośrednio z tych dróg, a w przypadku terenów o symbolach 5ZP i 6ZP, także przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 8KR;
 - 2) do terenów o symbolach: 7ZP, 8ZP, 9ZP i 10ZP, dopuszcza się dojazd lub dojście z ul. Welca lub ul. Krogulskiego, znajdujących się poza granicą obszaru planu;
 - 3) do terenów o symbolach 9ZP i 10ZP dopuszcza się dojście z terenów o symbolach 3MW i 4MW, stosownie do ustaleń § 13 ust. 6 pkt 2 niniejszej uchwały;
 - 4) miejsca do parkowania – w terenie drogi lokalnej o symbolu 2KDL oraz w terenach dróg dojazdowych o symbolach: 1KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD i 9KDD;
 - 5) wskaźnik miejsc do parkowania – nakazuje się zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych – zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

§ 31. 1. Przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZD: teren ogrodów działkowych.

2. Zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 90% powierzchni terenu;
 - 2) nakazuje się architektoniczne, plastyczne lub symboliczne zaakcentowanie drogi historycznej biegnącej przez teren.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dojazd i dojście – z drogi dojazdowej o symbolu 8KDD lub z drogi zbiorczej o symbolu KDZ, przez teren komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 7KR;
 - 2) dopuszcza się dojazd i dojście:
 - a) z drogi głównej ruchu przyspieszonego, zaplanowanej po północnej stronie terenu, poza granicą obszaru planu,
 - b) z drogi zbiorczej, zaplanowanej po wschodniej stronie terenu, poza granicą obszaru planu;
 - 3) miejsca do parkowania – w terenie drogi dojazdowej o symbolu 8KDD lub w terenie komunikacji drogowej wewnętrznej o symbolu 7KR;
 - 4) wskaźnik miejsc do parkowania – nakazuje się zapewnić odpowiednią ilość miejsc do parkowania, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych – zgodnie z § 9 ust. 3 niniejszej uchwały.

Rozdział 3 Przepisy zmieniające

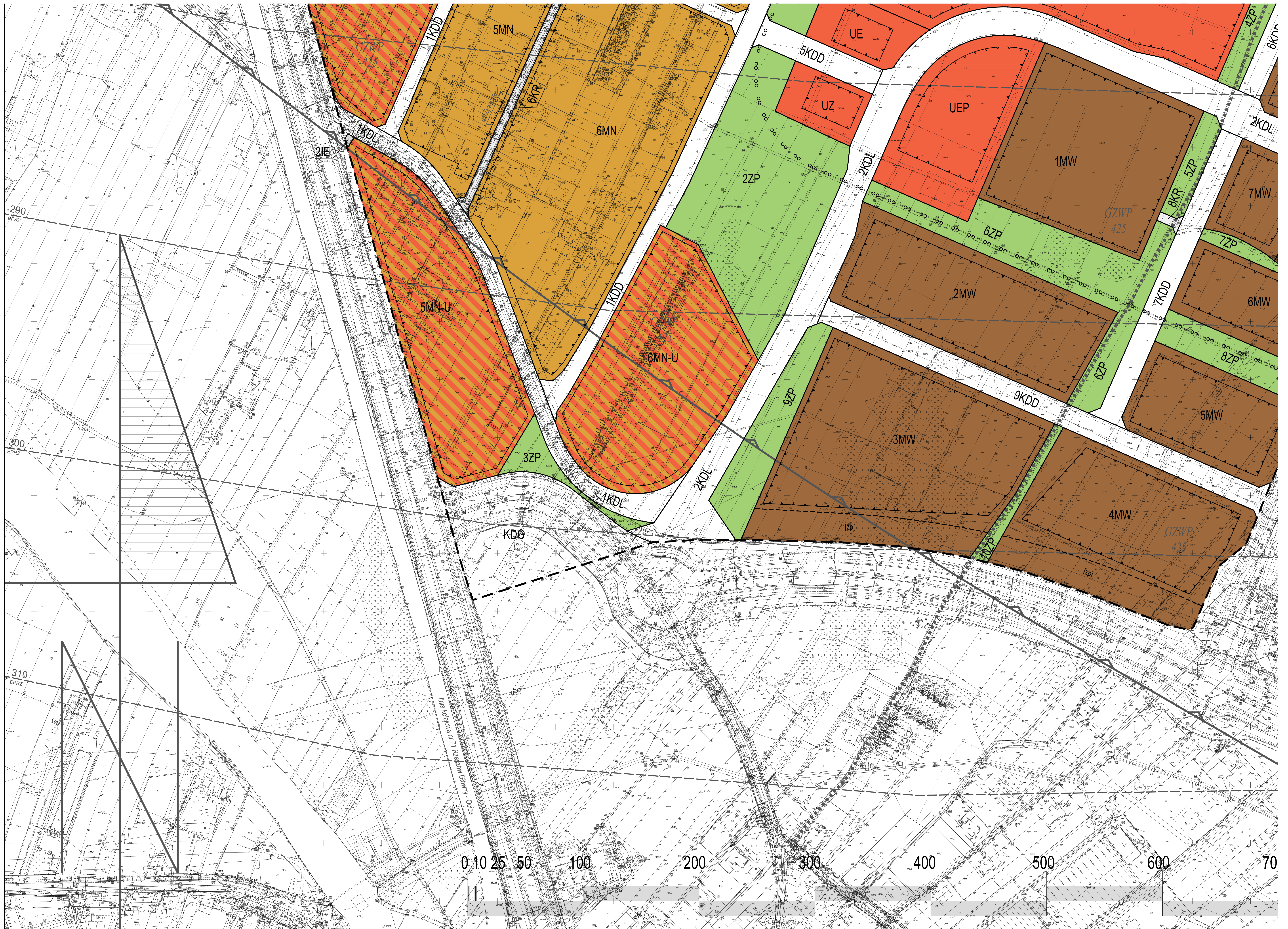
§ 32. Traci moc uchwała nr LII/1208/2017 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 165/4/2008 - I „Staromieście-Zagórze” w Rzeszowie, ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego, poz. 358, z dnia 25 stycznia 2018 r.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

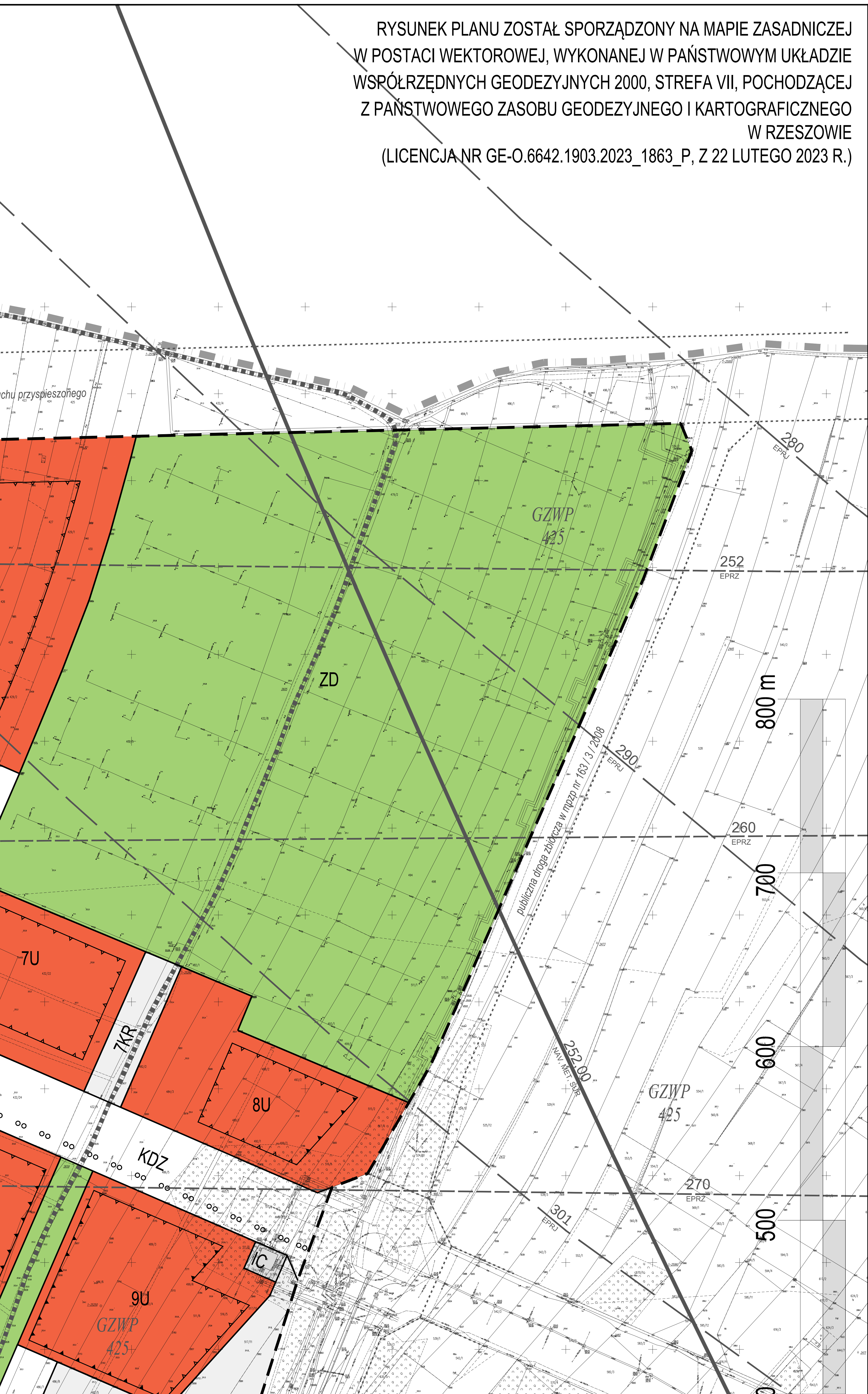
§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

.....
Andrzej Dec



RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA MAPIE ZASADNICZEJ
W POSTACI WEKTOROWEJ, WYKONANEJ W PAŃSTWOWYM UKŁADZIE
WSPÓŁRZĘDNYCH GEODEZYJNYCH 2000, STREFA VII, POCHODZĄCEJ
Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO
W RZESZOWIE
(LICENCJA NR GE-O.6642.1903.2023_1863_P, Z 22 LUTEGO 2023 R.)



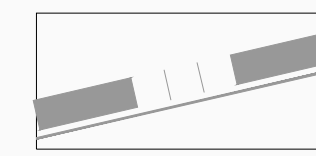
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR LXXXIV / 1846 / 2023 RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 29 SIERPNIA 2023 R. W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NR 327 / 3 / 2022 "ZAGÓRZE NOWE" W RZESZOWIE

LEGENDA - OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

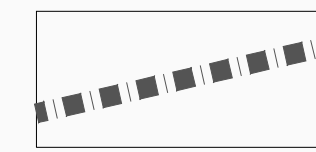
- GRANICA OBSZARU PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- OBOWIĄZUJĄCE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
[zp] WYDZIELONE TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- MN-U TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
- MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
[zp] WYDZIELONE TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- U TERENY USŁUG
- UEP TEREN USŁUG EDUKACJI - SZKOŁA PODSTAWOWA
- UE TEREN USŁUG EDUKACJI
- UZ TEREN USŁUG ZDROWIA I POMOCY SPOŁECZNEJ
- KOR TEREN PLACU
- KDG TEREN DROGI GŁÓWNEJ
- KDZ TEREN DROGI ZBIORCZEJ
- KDL TERENY DRÓG LOKALNYCH
- KDD TERENY DRÓG DOJAZDOWYCH
- KR TERENY KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- IE TERENY ELEKTROENERGETYKI
- IC TEREN CIEPŁOWNICTWA
- ZP TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZD TEREN OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- PRZEBIEG WAŻNIEJSZYCH DRÓG DLA ROWERÓW



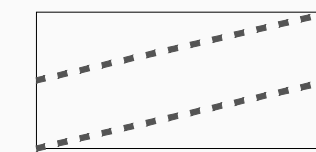
LEGENDA - OZNACZENIA INFORMACYJNE:



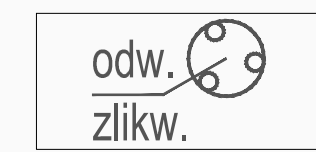
GRANICA MIASTA RZESZOWA



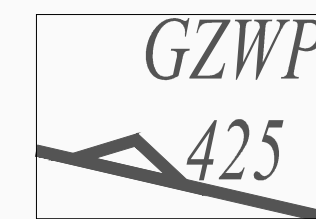
DROGA HISTORYCZNA Z RZESZOWA DO GŁOGOWA MAŁOPOLSKIEGO



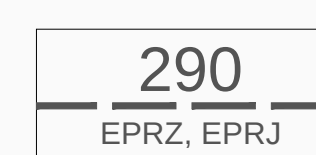
GRANICE CIĄGÓW KOMUNIKACYJNYCH POZA GRANICAMI OBSZARU PLANU



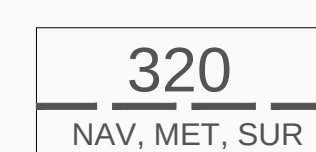
ZLIKWIDOWANY ODWIERT GAZOWY ZACZERNIE 5 WRAZ ZE STREFĄ WOLNĄ OD ZABUDOWY



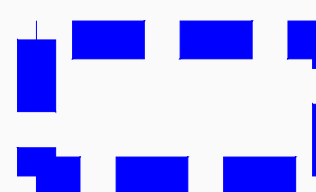
GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH NR 425 I JEGO GRANICA



ZASIĘG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH PRZESZKODY DLA LOTNISK: RZESZÓW - JASIONKA (EPRZ) ORAZ RZESZÓW (EPRJ) - MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m n.p.m.)

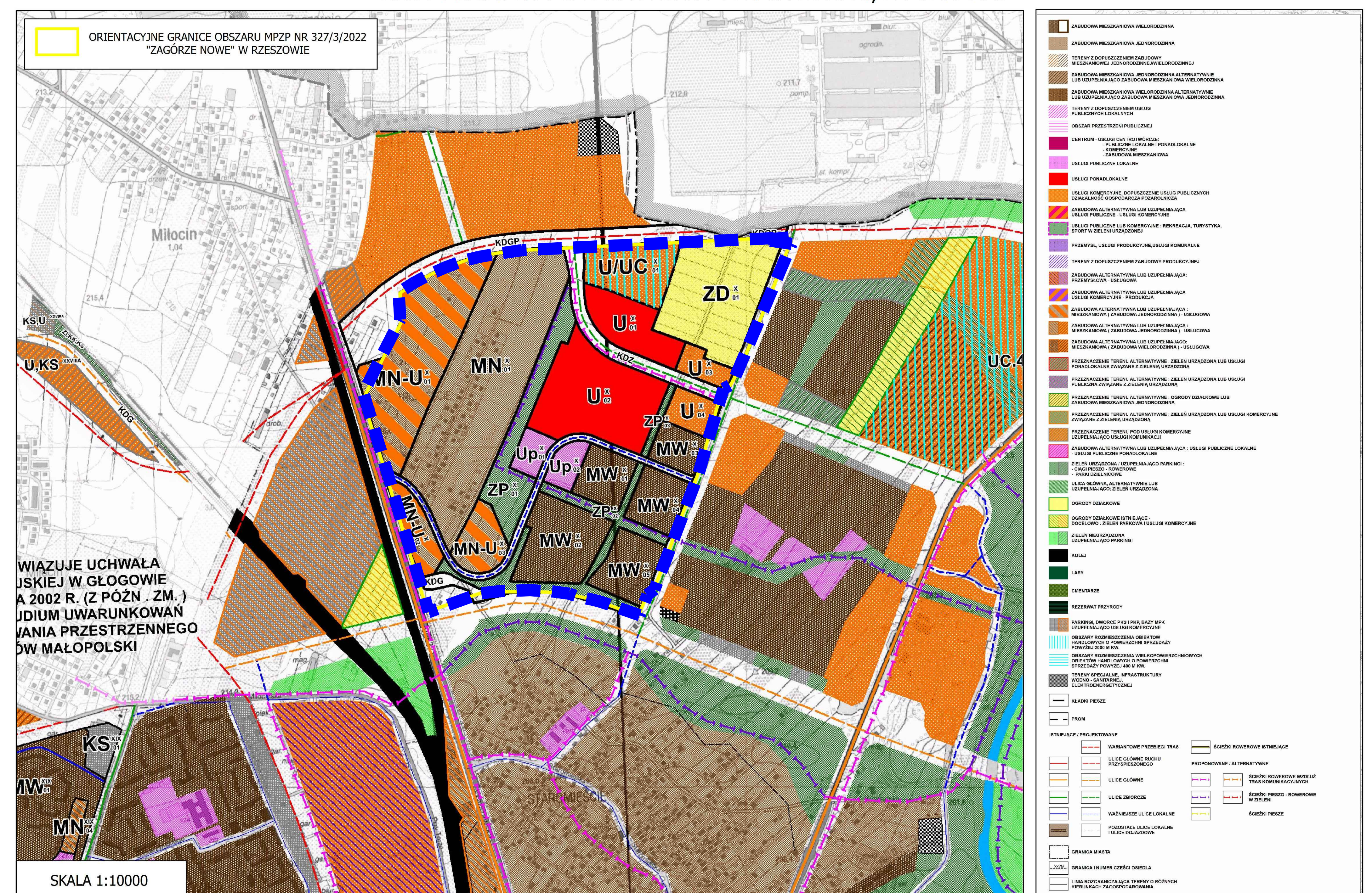


ZASIĘG POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCYCH ZABUDOWĘ OD LOTNICZYCH URZĄDZEŃ NAZIEMNYCH - MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZABUDOWY (m n.p.m.)



GRANICA OBSZARU MPZP NR 327 / 3 / 2022 "ZAGÓRZE NOWE" W RZESZOWIE

FRAGMENT ZAŁĄCZNIKA NR 55 DO UCHWAŁY NR XXXVII/113/2000
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 4 LIPCA 2000 R., Z PÓŹN. ZM.



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr LXXXIV/1846/2023
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Finansowanie zapisanych w zmianie planu 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:
 - 1) środki Unii Europejskiej;
 - 2) kredyt bankowy;
 - 3) emisja obligacji komunalnych;
 - 4) 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.

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXXXIV/1846/2023
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 29 sierpnia 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie

Rozstrzygnięcie dotyczy uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zgodnie z Zarządzeniem Nr 0050/338/2023 z dnia 21 lipca 2023 r.

Sposób rozpatrzenia uwag

1. Uwag wniesionych przez [REDACTED]

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

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

2. Uwag wniesionych przez [REDACTED]

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

- 1) ustaleń § 14 ust. 5 projektu planu, a także ustaleń zawartych w rysunku planu, dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 7MW, 8MW oraz 9MW, przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym:
 - a) wskaźnika intensywności zabudowy, z wnioskiem o zwiększenie wartości tego wskaźnika z „od 0,6 do 1,5” na „od 0,8 do 2,0”;
 - b) wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy,
 - c) wysokości zabudowy, z wnioskiem o zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy z „do 20 m” na „do 30 m”;
 - d) gabarytów zabudowy, z wnioskiem o ich zwiększenie z „od 4 do 6 kondygnacji nadziemnych” do „od 5 do 8 kondygnacji nadziemnych”;
 - e) minimalnej powierzchni działki budowlanej, z wnioskiem o wykreślenie z projektu planu ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej, z wnioskiem o wykreślenie z projektu planu ustaleń dotyczących minimalnej szerokości działki budowlanej,
 - g) zasad obsługi komunikacyjnej terenów w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania, z wnioskiem o ustalenie w projekcie planu możliwości lokalizowania miejsc do parkowania na kondygnacjach nadziemnych zabudowy,
 - h) zmiany obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu w obrębie terenów o symbolach 7MW oraz 8MW, od strony terenów o symbolach: 2KDL, 6KDD, 7KDD, KOR, na nieprzekraczalne linie zabudowy,

- i) zasad obsługi komunikacyjnej terenów w zakresie dostępności komunikacyjnej, z wnioskiem o rozszerzenie ustaleń projektu planu w tym zakresie o możliwość dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP;
- 2) ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, w tym dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 7ZP, przeznaczanego pod zieleni urządzoną, z wnioskiem o uzupełnienie ustaleń projektu planu o możliwość realizacji dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP;
 - nie uwzględnia się.

3. Uwag wniesionych przez [REDACTED]

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

- 1) ustaleń § 13 ust. 6 projektu planu, a także ustaleń zawartych w rysunku planu, dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 2MW oraz 3MW, przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym:
 - a) minimalnej powierzchni działki budowlanej, z wnioskiem o wykreślenie z projektu planu ustaleń dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej,
 - b) minimalnej szerokości frontu działki budowlanej, z wnioskiem o wykreślenie z projektu planu ustaleń dotyczących minimalnej szerokości działki budowlanej,
 - c) zasad obsługi komunikacyjnej terenów w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania, z wnioskiem o ustalenie w projekcie planu możliwości lokalizowania miejsc do parkowania na kondygnacjach nadziemnych zabudowy,
 - d) zmiany obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku planu w obrębie terenów o symbolach 2MW oraz 3MW, od strony terenów o symbolach: 2KDL, 9KDD, 9ZP oraz od strony ul. Krogulskiego, znajdującej się poza granicą obszaru planu, na południe od terenu o symbolu 3MW, na nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - e) zasad obsługi komunikacyjnej terenów w zakresie dostępności komunikacyjnej, z wnioskiem o rozszerzenie ustaleń projektu planu w tym zakresie o możliwość dojścia i dojazdu do terenu o symbolu 2MW z publicznej drogi dojazdowej o symbolu 7KDD, przez teren zieleni urządzonej o symbolu 6ZP, oraz do terenu 3MW z publicznej drogi lokalnej o symbolu 2KDL przez teren zieleni urządzonej o symbolu 9ZP;
- 2) ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, w tym dla terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami 6ZP oraz 9ZP, przeznaczanych pod zieleni urządzoną, z wnioskiem o uzupełnienie ustaleń projektu planu o możliwość dojścia i dojazdu: do terenu o symbolu 2MW z publicznej drogi dojazdowej o symbolu 7KDD przez teren o symbolu 6ZP, oraz do terenu o symbolu 3MW z publicznej drogi lokalnej o symbolu 2KDL przez teren zieleni urządzonej o symbolu 9ZP;
 - nie uwzględnia się.

4. Uwag wniesionych przez [REDACTED]

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

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

Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwag

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

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

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

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

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

W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stosownie do przepisów art. 1 ust. 2 ww. ustawy, uwzględnia się zwłaszcza: wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe, wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, walory ekonomiczne przestrzeni, prawo własności, potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, potrzeby interesu publicznego, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych, potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

Stosownie do art. 2 pkt. 1 ww. ustawy przez "ład przestrzenny" należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Stosownie do art. 71 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2022 r., poz. 2556) zasady zrównoważonego rozwoju i ochrony środowiska stanowią podstawę do sporządzania i aktualizacji m. in. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Stosownie do art. 3 pkt. 50 ww. ustawy oraz art. 2 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przez „zrównoważony rozwój” rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

Stosownie do art. 72 ww. ustawy:

- 1) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:
 - ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
 - uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
 - zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;

- uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
 - zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
 - uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
 - uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.
- 2) w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie na nich równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Powyższe wymagania określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego następuje ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu (art. 4 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ww. ustawy, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- 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, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 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 wniesione przez:

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

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

Wnoszący uwagę jednocześnie domagają się:

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

Sposób rozpatrzenia

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

Uzasadnienie:

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

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

Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Linie

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

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

2. Uwagi wniesione przez: [REDACTED]

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

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

Wnoszący uwagi jednocześnie domagają się:

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

o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP;

- 6) zmiany ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, w tym dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 7ZP, przeznaczanego pod zieleni urządzonej, z wnioskiem o uzupełnienie ustaleń projektu planu o możliwość realizacji dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP.

Sposób rozpatrzenia

- uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

AD.1) Ustalenia planu obowiązującego, uchwalonego w 2017 r., zapisane w zgodzie z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., w zasadach zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych w planie obowiązującym symbolami MW.9 (w projekcie planu – 7MW) oraz MW.6 (w projekcie planu – 8MW), wyznaczają intensywność zabudowy w przedziale od 0,8 do 2,0, maksymalną wysokość zabudowy do 30 m, a także gabaryty zabudowy w przedziale od 5 do 8 kondygnacji. Pozwolenia na budowę wydane na podstawie obowiązującego planu zachowują ważność. Inne pozwolenia na budowę, oparte o ustalenia planu obowiązującego, również mogą być wydawane, dopóki ten plan obowiązuje.

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

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

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

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

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

AD.3) Dopuszczenie możliwości lokalizowania miejsc do parkowania w nadziemnych kondygnacjach budynków mieszkalnych może prowadzić do pogorszenia jakości życia przyszłych mieszkańców oraz innych użytkowników planowanego osiedla mieszkaniowego. W projekcie planu dopuszczono lokalizację funkcji usługowych na dwóch najniższych kondygnacjach wielorodzinnych budynków mieszkalnych. Dopuszczenie to ma na celu zwiększenie atrakcyjności tak uzupełnionej zabudowy mieszkaniowej, zarówno pod kątem funkcjonalnym, jak i ekonomicznym. Dopuszczenie miejsc do parkowania zamiast uzupełniających funkcji usługowych może negatywnie wpływać na atrakcyjność, funkcjonalność i rentowność wielorodzinnej zabudowy mieszkaniowej. Jednak nawet bez udziału funkcji usługowych na najniższych kondygnacjach wielorodzinnych budynków mieszkalnych, pozostaje kwestia potencjalnie kontrowersyjnego sąsiedztwa lokali mieszkaniowych z garażami na kondygnacjach nadziemnych zabudowy mieszkaniowej. Szczególnie lokale mieszkaniowe na najniższych kondygnacjach mogą być narażone na niekorzystne wpływy takiego sąsiedztwa, np. w kontekście hałasu oraz jakości powietrza, nie mówiąc już o estetyce. Nisko położone lokale mieszkaniowe często są preferowane przez klientów z grupy seniorów, spędzających w tych mieszkaniach, a także w przestrzeni wewnątrz międzyblokowych, więcej czasu, niż inne grupy mieszkańców. Dlatego, poza względami ekonomicznymi i estetycznymi, również ten wzgląd społeczny przemawia przeciw dopuszczaniu miejsc do parkowania na nadziemnych kondygnacjach budynków mieszkalnych.

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

Obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku projektu planu w obrębie terenów o symbolach 7MW oraz 8MW od strony terenów o symbolach 2KDL i 7KDD (w odniesieniu do terenu 7MW) oraz terenów o symbolach KOR i 6KDD (w odniesieniu do terenu 8MW), mają za zadanie uporządkowanie nowej zabudowy na rzecz ładu przestrzennego w najważniejszych wnętrzach urbanistycznych planowanego osiedla mieszkaniowego. Obowiązujące linie zabudowy mają prowadzić do tworzenia kwartałów zabudowy, a nie do zabudowywania kolejnych działek geodezyjnych, bez żadnego związku z działkami sąsiednimi. Dlatego też nie jest wskazane, by zmieniać na rysunku projektu planu obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone w obrębie ww. terenów na nieprzekraczalne

linie zabudowy, które niewątpliwie ułatwiają inwestowanie na niektórych łańcach działek geodezyjnych, lecz pozwalają na tworzenie zabudowy rozmieszczonej chaotycznie i nie tworzącej uporządkowanej struktury przestrzennej, a także mogą przyczyniać się do wykluczenia niektórych nieruchomości z możliwości zabudowy i zagospodarowania zgodnie z przepisami projektu planu.

AD.5-6) Możliwość zabudowy i zagospodarowania terenu o symbolu 7MW, przeznaczanego pod wielorodzinną zabudowę mieszkaniową, nie jest uzależniona od wyznaczenia dodatkowego ciągu komunikacyjnego w obrębie sąsiedniego terenu o symbolu 7ZP, przeznaczanego pod zieleń urządzoną, o który to ciąg wnioskuje wnoszący uwagi. Wewnętrzny ciąg komunikacyjny, prowadzący od ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, do działek budowlanych położonych w oddaleniu od tej ulicy, w obrębie terenu o symbolu 7MW, może zostać poprowadzony w granicach tego terenu, bez konieczności ingerowania w teren o symbolu 7ZP, przeznaczany w projekcie planu pod zieleń urządzoną. Sprzyja temu nieprzekraczalna linia zabudowy, wyznaczona w obrębie terenu o symbolu 7MW, po jego południowej stronie, od strony terenu 7ZP. Linia ta umożliwia cofnięcie zabudowy od linii rozgraniczającej tereny 7MW oraz 7ZP na odległość niezbędną do zapewnienia przestrzeni niezbędnej do skomunikowania działek budowlanych w obrębie terenu 7MW z ul. Welca, a także z terenem publicznej drogi dojazdowej o symbolu 7KDD, gdyby zaszła taka potrzeba. Natomiast teren o symbolu 9MW został zagospodarowany i oddany do użytkowania jeszcze przed przystąpieniem do sporządzania projektu planu, w związku z czym nie ma potrzeby urządzania dodatkowego dojazdu do tego terenu od strony ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP. Zarówno ustalenia planu obowiązującego, jak i ustalenia projektu planu, nie uniemożliwiają dojścia do terenów o symbolach 7MW oraz 9 MW, z istniejących lub planowanych dróg publicznych, przez teren oznaczony w planie obowiązującym symbolem ZP.6, a w projekcie planu symbolem 7ZP. Nie ma zatem potrzeby rozszerzenia zasad dostępności komunikacyjnej do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW, ustalonych w § 14 ust. 7 projektu planu, o dojazd z ul. Welca przez teren o symbolu 7ZP, ani też konieczności uzupełniania ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, dotyczących terenu o symbolu 7ZP, o ustalenia związane z dojazdem z ul. Welca, przez ten teren, do sąsiadujących z nim terenów o symbolach 7MW oraz 9MW.

W związku z powyższym, uwagi nie mogą być uwzględnione.

3. Uwagi wniesione przez: [REDACTED]

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

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

Wnoszący uwagi jednocześnie domagają się:

- 1) wykreślenia z projektu planu ustaleń § 13 ust. 7 pkt 1 projektu planu, dotyczących minimalnej powierzchni działki budowlanej, oraz ustaleń § 13 ust. 7 pkt 2 projektu planu, dotyczących minimalnej szerokości działki budowlanej;
- 2) zmiany zasad obsługi komunikacyjnej terenów o symbolach 2MW oraz 3MW, ustalonych w § 13 ust. 8 pkt 2 projektu planu, w zakresie lokalizacji miejsc do parkowania, na lokalizację takich miejsc na parkingach naziemnych lub w garażach podziemnych, poprzez rozszerzenie możliwości lokalizowania takich miejsc o nadziemne kondygnacje budynków mieszkalnych;
- 3) zmiany obowiązujących linii zabudowy, wyznaczonych na rysunku projektu planu w obrębie terenów o symbolach 2MW oraz 3MW od strony terenów o symbolach 2KDL i 9KDD

(w odniesieniu do terenu 2MW) oraz terenu o symbolu 2KDL i ul. Krogulskiego (w odniesieniu do terenu 8MW), na nieprzekraczalne linie zabudowy;

- 4) zmiany zasad obsługi komunikacyjnej terenów, ustalonych w § 13 ust. 8 projektu planu, w zakresie dostępności komunikacyjnej do terenów o symbolach 2MW oraz 3MW, poprzez rozszerzenie ustaleń projektu planu w tym zakresie o możliwość dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP;
- 5) zmiany ustaleń § 30 ust. 3 projektu planu, w tym dla terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem 7ZP, przeznaczanego pod zieleń urządzoną, z wnioskiem o uzupełnienie ustaleń projektu planu o możliwość realizacji dojścia i dojazdu do terenów o symbolach 7MW oraz 9MW z ul. Welca, znajdującej się poza granicą obszaru planu, przez teren o symbolu 7ZP.

Sposób rozpatrzenia

- uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

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

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

AD.3) Zgodnie z art. 1 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego uwzględnia się zwłaszcza wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. Obowiązujące linie zabudowy służą do kształtowania ładu przestrzennego, nie tylko poprzez zamykanie zabudowy na określonej przestrzeni, lecz także przez porządkowanie i grupowanie tej zabudowy w formie pierzei. Ma to szczególne znaczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej, w tym w kwartałach tworzących osiedla mieszkaniowe – ze względu na codzienną obecność użytkowników tych osiedli, czyli mieszkańców, dla których trzeba dbać o walory estetyczne i funkcjonalne ich przestrzeni życiowej. Uporządkowane kwartały zabudowy mieszkaniowej pełnią również szczególną rolę w kształtowaniu przestrzeni zewnętrznej, w budowaniu poczucia ładu przestrzennego, estetyki miasta i jego osiedli – właśnie poprzez pierzeje zabudowy, szczególnie te wyeksponowane na trasy

komunikacyjne lub inne korytarze lub wnętrza urbanistyczne. Jedynym skutecznym sposobem na uzyskanie zabudowy uszykowanej w pierzeję jest zastosowanie obowiązującej linii zabudowy. Taka linia powinna również zapobiegać podporządkowaniu planowanych układów urbanistycznych istniejącym podziałom geodezyjnym, jak również wykluczaniu z możliwości zabudowy niektórych nieruchomości.

Obowiązujące linie zabudowy, wyznaczone na rysunku projektu planu w obrębie terenów o symbolach 2MW oraz 3MW od strony terenów o symbolach 2KDL i 9KDD (w odniesieniu do terenu 2MW) oraz terenu o symbolu 2KDL i ul. Krogulskiego (w odniesieniu do terenu 3MW), mają za zadanie uporządkowanie nowej zabudowy na rzecz ładu przestrzennego na zewnętrznych, szeroko wyeksponowanych krawędziach planowanego osiedla mieszkaniowego. W połączeniu z ul. Rzecha, ul. Krogulskiego stanowi bardzo długi, prosto biegnący ciąg komunikacyjny. Z punktu widzenia obszaru objętego projektem planu, ciąg ten od strony wschodniej zaakcentowany jest wysoką konstrukcją mostu im. T. Mazowieckiego. Ustalenia projektu planu wyrażone w formie obowiązującej linii zabudowy, wyznaczonej w obrębie terenu o symbolu 3MW, po jego południowej stronie, od strony ul. Krogulskiego, mają na celu stworzenie zamknięcia widokowego dla ww. ciągu komunikacyjnego od strony zachodniej, w postaci wyrównanej pierzei kwartału mieszkaniowego, nie tak wysokiej i efektownej, jak konstrukcja wspomnianego mostu, lecz znacznie bardziej konkretnej w swej bryle, szczególnie w skrócie perspektywicznym widoku od strony wschodniej, wzdłuż ul. Krogulskiego.

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

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

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

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

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

planu. Nie ma zatem potrzeby wyznaczania dodatkowego dojazdu do terenu o symbolu 3MW z terenu planowanej drogi lokalnej o symbolu 2KDL, przez teren o symbolu 9ZP.

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

W związku z powyższym, uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

4. Uwagi wniesione przez: [REDACTED]

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

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

Wnoszący uwagi jednocześnie domagają się:

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

Sposób rozpatrzenia

- uwag nie uwzględnia się.

Uzasadnienie:

AD.1) Zarówno w planie obowiązującym, jak i w projekcie planu, działka nr 536/2, obr. 216, położona przy ul. Welca w Rzeszowie, nie jest przeznaczona w całości pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. W obydwu przypadkach, jeden fragment tej działki znajduje się w terenie przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (teren o symbolu 11.MW w planie obowiązującym) lub przeznaczanym pod taką zabudowę (teren o symbolu 6MW w projekcie planu), inny fragment tej działki znajduje się w terenie przeznaczonym pod zieleni urządzoną (teren o symbolu ZP.6 w planie obowiązującym) lub przeznaczanym pod taką zieleni (teren o symbolu 7ZP w projekcie planu), a jeszcze inny, najmniejszy fragment tej działki znajduje się w terenie przeznaczonym pod publiczną drogę lokalną (teren o symbolu KDL.5 w planie obowiązującym) lub przeznaczanym pod taką drogę (teren o symbolu 2KDL w projekcie planu). Poza bardzo drobnymi różnicami w powierzchni poszczególnych fragmentów przedmiotowej działki, przeznaczonymi lub przeznaczanymi na ww. cele, sposób przeznaczenia poszczególnych fragmentów tej działki jest identyczny w planie obowiązującym i w projekcie planu. Planowana publiczna droga lokalna (KDL.5) została wyznaczona w planie obowiązującym dokładnie naprzeciwko analogicznej drogi lokalnej, zaplanowanej pod drugiej stronie ul. Welca w granicach obszaru miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 5/2/96 „Staromieście Ogrody” w Rzeszowie, uchwalonego w 2000 r. W projekcie planu teren planowanej publicznej drogi lokalnej (2KDL) został nieznacznie zwiększony w stosunku do terenu przeznaczonego na ten cel w planie obowiązującym – zwiększyła się szerokość samej drogi oraz trójkąt widoczności na skrzyżowaniu tej drogi z ul. Welca. Powiększenie terenu przeznaczanego w projekcie planu pod drogę publiczną, w granicach działki nr 536/2, obr. 216, odbyło się kosztem terenu przeznaczanego

w projekcie planu pod zieleń urządzoną (7ZP). Ponieważ obydwa te tereny są przeznaczane pod inwestycje publiczne, z punktu widzenia właścicieli działki zmiana tych proporcji praktycznie nie ma wielkiego znaczenia. Natomiast linia rozgraniczająca teren przeznaczany w projekcie planu pod zieleń urządzoną oraz teren przeznaczany w tym projekcie pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w granicach działki nr 536/2, obr. 216, przebiega tak samo w planie obowiązującym oraz w projekcie planu. Zatem ustalenia projektu planu nie odbiegają w istotny sposób od ustaleń planu obowiązującego, w odniesieniu do wartości poszczególnych fragmentów przedmiotowej działki.

Przeznaczenie fragmentu działki nr 536/2, obr. 216, pod zieleń urządzoną, zarówno w planie obowiązującym, jak i w projekcie planu, wynika z wcześniejszego zagospodarowania pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną terenu położonego po zachodniej stronie tej działki (w planie obowiązującym jest to teren o symbolu MW.10, a w projekcie planu teren o symbolu 9MW). Przestrzeń pomiędzy tym terenem, zagospodarowanym zabudową wielorodzinną, a ul. Welca, zwracając się ku skrzyżowaniu ul. Welca z planowaną drogą lokalną (KDL.5 w planie obowiązującym, 2KDL w projekcie planu), jest zbyt szczupła na zlokalizowanie w jej obrębie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (nawet w powiązaniu z zabudową na terenie o symbolu 6MW), pozbawionej nieprawidłowych, może nawet patologicznych rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych oraz niekorzystnych zbliżeń do zabudowy już istniejącej. Dlatego w ustaleniach planu obowiązującego postanowiono o przeznaczeniu tej działki pod zieleń urządzoną, zwiększającą zasób ogólnodostępnych terenów rekreacyjnych na planowanym osiedlu i tworzącą nowe, półotwarte wnętrza urbanistyczne związane z korytarzem przestrzennym ul. Welca, a w ustaleniach projektu planu tę decyzję planistyczną postanowiono utrzymać.

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

W związku z powyższym, uwagi nie mogą zostać uwzględnione.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, wyłączono jawność w zakresie danych osobowych na podstawie przepisów o ochronie danych osobowych oraz art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (Dz.U. z 2022 r. poz. 902). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

UZASADNIENIE

do uchwały nr LXXXIV/1846 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 sierpnia 2023 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie.

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

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

Celem projektu planu było stworzenie podstawy prawnej dla zlokalizowania zespołu zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym, w oparciu o zasoby nieruchomości należących do Gminy Miasta Rzeszów, znajdujące się na osiedlu Staromieście w Rzeszowie. Ponadto, projekt planu miał wyznaczyć nową lokalizację dla szkoły podstawowej (której pierwotna lokalizacja, po wschodniej stronie ul. Welca, stała się niemożliwa), zaktualizować wskaźniki i parametry, w tym dotyczące udziału zieleni w terenach zabudowy, w odniesieniu do obowiązujących na obszarze opracowania projektu planu ustaleń zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętej uchwałą nr LXXVIII/1726/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 kwietnia 2023 r., a także ustalić przeznaczenie dla kilku terenów, które ostatecznie nie znalazły się w granicach obszaru planu obowiązującego (choć znajdowały się w granicach obszaru projektu tego planu jeszcze na etapie wyłożenia tego projektu do wglądu publicznego).

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w dniu 20 kwietnia 2022 r, w terminie do dnia 11 maja 2022 r nie wpłynęły żadne wnioski do projektu planu.

Po ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, które ukazało się w dniu 20 kwietnia 2022 r., zainteresowani mogli składać wnioski do projektu planu w terminie do dnia 11 maja 2022 r. W terminie tym swe wnioski złożyły instytucje i organy uprawnione do uzgadniania lub opiniowania projektów planów miejscowych, natomiast nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu ze strony potencjalnych zainteresowanych. Jednak po upływie ww. terminu, do projektu planu złożono 6 wniosków. Wnioski instytucji i organów, a także wnioski osób zainteresowanych złożone po terminie, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę podczas opracowywania projektu planu.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023, poz. 977, z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021, poz. 2404).

Ustalenia przyjęte w projekcie planu, uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi, w tym trasy istniejących i projektowanych dróg publicznych.

Ustalenia projektu planu, są zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (w tym ze zmianą Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, przyjętą uchwałą nr LXXVIII/1726/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 kwietnia 2023 r.), w którym określono następujące kierunki zagospodarowania struktury funkcjonalno-przestrzennej tego terenu: usługi ponadlokalne, usługi publiczne lokalne, usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych (działalność gospodarcza pozarolnicza), zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa alternatywna lub uzupełniająca: mieszkaniowa jednorodzinna lub usługowa, zieleń urządzona, ogrody działkowe, obszar rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², tereny komunikacji (ulica główna ruchu przyspieszonego, ulica główna, ulica

zbiorcza, ważniejsze ulice lokalne), ścieżki rowerowe wzdłuż tras komunikacyjnych, ścieżki rowerowe w zieleni.

Po zaopiniowaniu i uzgodnieniu projektu planu przez właściwe organy i instytucje w kwietniu 2023 r., został on wyłożony do wglądu publicznego, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 13 czerwca do 3 lipca 2023 r. W dniu 28 czerwca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu i obwieszczeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, tj. do dnia 17 lipca 2023 r., wpłynęło 5 uwag, dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. W terminie tym nie wniesiono żadnej uwagi do prognozy oddziaływania na środowisko.

Listę uwag wniesionych do projektu planu w terminie podanym przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w ogłoszeniu i obwieszczeniu o wyłożeniu do wglądu publicznego ww. projektu planu, nieuwzględnionych przez Prezydenta, wraz ze szczegółowym uzasadnieniem sposobu ich rozpatrzenia, zawiera załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

Do projektu planu wprowadzono dwie korekty wynikające z uwag wniesionych do projektu planu w terminie związanym z wyłożeniem projektu planu do wglądu publicznego, uwzględnionych w całości lub w części przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zgodnie z zarządzeniem Nr 0050/338/2023 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 21 lipca 2023 r.

Jedna z korekt ma charakter reakcyjny i polega na uspoźnieniu zapisu jednego z podpunktów w przepisach ogólnych projektu planu, dotyczącego sposobu zaopatrzenia terenów w energię elektryczną, z zapisami innych punktów lub podpunktów tego samego ustępu w projekcie planu, dotyczących zaopatrzenia terenów w inne elementy infrastruktury technicznej. Korekta ta prostuje oczywistą omyłkę pisarską, przeoczoną przy kształtowaniu zapisów tej części projektu planu na etapie między uzgadnianiem i opiniowaniem projektu planu a wyłożeniem tego projektu do wglądu publicznego.

Druga z korekt dotyczy jednego z przepisów szczegółowych projektu planu i polega na zmianie maksymalnej wartości wskaźnika intensywności zabudowy w obrębie terenów o symbolach: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW (przeznaczanych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną), ustalonego w projekcie planu w przedziale od 0,6 do 2,2, na przedział od 0,6 do 3,2. Wobec braku zmian innych wskaźników i parametrów regulujących zasady zabudowy i zagospodarowania przywołanych terenów, w szczególności wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy oraz wymaganego udziału powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej, zmiana tego jednego parametru nie ma praktycznie żadnego wpływu na ład przestrzenny oraz warunki środowiskowe, ani też nie pogarsza możliwości zabudowy i zagospodarowania żadnego z przywołanych terenów.

Charakter i zakres żadnej z dokonanych korekt nie wpływa znacząco na ustalenia projektu planu, w związku z czym projekt planu nie wymaga ponowienia procedury planistycznej.

W związku z wypełnieniem przewidzianej przepisami procedury sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie zostaje niniejszym przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia.

UZASADNIENIE
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie

(sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 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 zachowania 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, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Dnia 20 kwietnia 2022 r., Prezydent Miasta Rzeszowa poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, o powierzchni ok. 98 ha, obejmującego obszar położony pomiędzy ul. Warszawską, ul. Krogulskiego i ul. Welca, na osiedlu Staromieście w Rzeszowie, wskazując termin oraz zasady składania wniosków. W wyznaczonym terminie osoby fizyczne i prawne, nie złożyły żadnych wniosków.

Do projektu planu nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie sporządzona została prognoza oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres tej 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 przygotowanym na potrzeby projektu planu opracowaniu ekofizjograficznym aktualizacji.

Projekt nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie przedstawiono do zaopiniowania Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, tj. na posiedzeniu Komisji w dniu: 23 lutego 2023 r.,

Komisja zaopiniowała przedłożony projekt pozytywnie, z kilkoma wnioskami dotyczącymi szczegółów tego projektu. Jednocześnie projekt planu kierowany był do uzgodnień i dalszego opiniowania od dnia 3 kwietnia 2023 r.

Wszystkie uwagi od instytucji i organów, zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu. Ponadto dokonywano stosownych korekt zgodnie z zaleceniami Organów i Komisji oraz likwidowano omyłki pisarskie lub uszczegółowiano zapisy w niezbędnym zakresie. Zmiany nie wykraczały poza normy wynikające ze Studium oraz nie wymagały ponownego zajęcia stanowiska stosownych Organów.

Po zaopiniowaniu i pozytywnym uzgodnieniu projektu planu przez właściwe organy i instytucje, Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 5 czerwca 2023 r. ogłosił o wyłożeniu do wglądu publicznego projektu mpzp nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie tego planu, a także o terminie składania uwag do wyłożonego projektu planu lub do prognozy oddziaływania na środowisko. Projekt planu był wyłożony do publicznego wglądu

w dniach od 13 czerwca do 3 lipca 2023 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu odbyła się w dniu 28 czerwca 2023 r., w formie stacjonarnej, w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.

Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu mpzp nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 17 lipca 2023 r., wpłynęło pięć uwag. Uwagi zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, zarządzeniem Nr 0050/338/2023 z dnia 21 lipca 2023 r. w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie.

Po zakończeniu procedury, projekt planu został przedłożony Radzie Miasta Rzeszowa do uchwalenia.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie starają się uwzględnić złożone do planu wnioski organów oraz instytucji i godzić interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwoju. W projekcie planu wskazano zatem nie tylko tereny pod zabudowę mieszkaniową, ale również tereny niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania tej zabudowy. Zabezpieczono tereny pod komunikację w postaci dróg publicznych, o charakterze zbiorczym, lokalnym i dojazdowym. Dopuszczono możliwość realizacji usług lokalnych niezbędnych dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców i decydujących o jakości życia. Wyznaczono również tereny usług ponadlokalnych, usług edukacji takich jak szkoła podstawowa i przedszkole oraz usług zdrowia i pomocy społecznej np. żłobek.

Tereny zabudowy uzupełniono o tereny zieleni urządzonej o charakterze publicznym oraz ciągi piesze i pieszo-jezdne.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, 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 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.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, zwany dalej projektem planu, obejmuje obszar o powierzchni ok. 97,92 ha, położony na osiedlu Staromieście w Rzeszowie, pomiędzy ul. Warszawską, ul. Krogulskiego i ul. Welca w Rzeszowie.

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

Na obszarze opracowania projektu planu znajdują się skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, położone przy ulicach: Żywicznej, Warszawskiej i Borowej. Przy ulicy Welca powstała zabudowa wielorodzinna z usługami i garażami w na dolnych kondygnacjach budynków.

Istniejąca zabudowa na tym terenie powstała na podstawie wydanych decyzji administracyjnych, niegdyś sporządzanych na podstawie planów ogólnych Rzeszowa, od 2004 r. na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, a od 2018 r. na podstawie planu obowiązującego. Działki budowlane na tym terenie wydzielane są przede wszystkim w oparciu o wąskie dojazdy, powstające w miejscu dawnych dojazdów do pól uprawnych i sadów. Sposób zagospodarowania terenów na obszarze objętym opracowaniem projektu planu jest więc zdeterminowany przez łanowy układ gruntów – wąskie i długie działki o przebiegu zasadniczo południkowym. W północno-wschodniej części obszaru objętego opracowaniem projektu planu znajdują się Rodzinne Ogrody Działkowe im. Puchalskiego. Większa część przedmiotowego obszaru to pozostałości po polach uprawnych i sadach, na których nie prowadzi się już gospodarki rolnej.

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

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

W projekcie planu zawiera się większość założeń planu obowiązującego. Polega to na utrzymaniu dotychczasowych przebiegów ciągów komunikacyjnych, z niewielkimi modyfikacjami wynikającymi z potrzeby zaktualizowania parametrów tych ciągów do aktualnych potrzeb, a także do obowiązujących obecnie przepisów. Utrzymuje się również większość dotychczasowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, zwłaszcza w postaci terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz części terenów zabudowy usługowej, w szczególności teren oznaczony w projekcie planu symbolem 9U, przeznaczony pod fragment centrum osiedlowego. Pozostałe części tego centrum rozmieszczone są po południowo-wschodniej oraz północno-wschodniej stronie skrzyżowania ul. Welca z planowaną drogą zbiorczą, zgodnie z zapisami obowiązujących w sąsiedztwie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto, w projekcie planu ustala się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usługową, których w planie obowiązującym nie można było uchwalić, ze względu na niezgodność z obowiązującym ówczesnie Studium. Tereny te położone są w zachodniej części obszaru opracowania projektu planu, między ulicami Borową i Żywiczną, a ulicą Warszawską. W planie obowiązującym można odczytać kontury tych terenów, wyznaczone siatką dróg publicznych lub wewnętrznych, lecz w „oczkach” tej siatki żaden plan nie obowiązuje.

Projekt planu, wypełniając puste miejsca, zabezpiecza ład przestrzenny w tej części obszaru opracowania, swymi ustaleniami zapobiegając niekorzystnemu zagospodarowaniu „pustych” terenów, np. poprzez lokalizację zabudowy przeskalowanej w stosunku do istniejącego otoczenia.

Projekt planu zawiera istotną zmianę w zagospodarowaniu terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. O ile w części terenów, przeznaczonych w projekcie planu pod taką zabudowę, tylko rozszerzono i uszczegółowiono ustalenia dotyczące zasad lokalizacji funkcji usługowych, uzupełniających funkcje mieszkaniowe, to w kilku innych terenach, oprócz ww. ustaleń nt. funkcji usługowych, wprowadzono istotne zmiany w parametrach i wskaźnikach samej zabudowy. Zmniejszono maksymalną wysokość zabudowy, z 30 m na 20 m, a w ślad za tym proporcjonalnie zmniejszono wskaźniki związane z intensywnością tej zabudowy. Zmiany te dotyczą terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami: 6MW, 7MW, 8MW, 9MW oraz 10MW. Korekty te wprowadzono już do zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, na podstawie której został sporządzony projekt planu, a następnie do samego projektu planu. Podstawą do ustalenia takich wskaźników i parametrów był zamiar zbliżenia do siebie wysokości kwartałów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, planowanych po dwóch stronach ul. Welca, po północnej stronie ciągu zieleni urządzonej, przebiegającego prostopadłe do ul. Welca, obecnego w planach miejscowych po obu jej stronach. Zmniejszenie wysokości zabudowy w obrębie terenów o symbolach: 6MW, 7MW oraz 8MW (które nie są jeszcze zabudowane, w odróżnieniu od terenów o symbolach 9MW oraz 10MW), a w ślad za tą wysokością również innych parametrów i wskaźników, miało jednak na celu nie tylko poprawę ładu przestrzennego na sąsiadującym z nimi odcinku ul. Welca, lecz także umożliwienie bardziej zrównoważonego zagospodarowania ww. terenów, w szczególności pod kątem jakości życia mieszkańców oraz udziału zieleni urządzonej w obrębie tych kwartałów. Tereny o symbolach: 6MW, 7MW oraz 8MW, są mniejsze od innych terenów przeznaczanych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Zabudowanie tych terenów budynkami o wysokości do 30 m, choć technicznie możliwe, mogłoby stać się przyczyną niekorzystnych zjawisk w obrębie tych kwartałów zabudowy, takich jak długotrwałe zacienianie wnętrza sąsiedzkich, przytłaczające oddziaływanie zabudowy na te wnętrza (efekt podwórka-studni – nieprzyjemne dla mieszkańców proporcje dostępnych dla nich powierzchni w stosunku do otaczających je ścian), trudne warunki dla zieleni, spowodowanej do ograniczonych nasadzeń na stropach nieodzwonnych parkingów podziemnych. Jakość życia mieszkańców w obrębie ww. terenów mogłaby znacząco ucierpieć na skutek utrzymania wskaźników i parametrów z planu obowiązującego. Nowa polityka przestrzenna, środowiskowa i społeczna miasta Rzeszowa, z której uwzględnieniem sporządzono zmianę Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, cechuje się zmianą dotychczasowych pryncypiów – dążeniem do większej dbałości o jakość życia mieszkańców miasta. Aczkolwiek ustalenia zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dopuszczają utrzymanie w projekcie planu parametrów i wskaźników związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenów, ustalonych w planie obowiązującym, to w przypadku terenów o symbolach: 6MW, 7MW oraz 8MW, utrzymanie tych wskaźników i parametrów mogłoby prowadzić do wytworzenia niekorzystnych warunków życia ich przyszłych mieszkańców.

W projekcie planu utrzymuje się zasadniczy układ zieleni urządzonej, wyznaczony w planie obowiązującym w postaci zielonych pasaży pomiędzy kwartałami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, przy czym zwiększa się jeden z terenów (położony przy osiedlowym skupisku lokalnych usług publicznych), w celu rozszerzenia możliwości jego zagospodarowania, np. o boiska lub inne urządzenia sportowo-rekreacyjne. Jeden z terenów zielonych, wyznaczonych w projekcie planu, ma szczególne pochodzenie – został on wprowadzony do projektu na skutek uwzględnienia przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwag wniesionych do projektu nowej edycji Studium przez okolicznych mieszkańców, w trakcie wyłożenia projektu tego Studium do wglądu publicznego, które to wyłożenie trwało w trakcie sporządzania projektu planu. Mieszkańcy ci zwrócili się do Prezydenta o przeznaczenie kilku działek należących do Gminy Miasto Rzeszów pod zieleni urządzonej. Wniosek ten poskutkował wyznaczeniem w projekcie planu terenu

o symbolu 11ZP, który może zostać zagospodarowany jako dość nietypowy, osiedlowy park kieszonkowy, o silnie wydłużonym kształcie. W projekcie planu utrzymuje się również w niezmiennym kształcie teren przeznaczony w planie obowiązującym pod ogrody działkowe.

W projekcie planu zmieniony został kształt skupiska osiedlowych usług lokalnych, a także rozmieszczenie poszczególnych terenów tworzących to skupisko, przy zachowaniu jego lokalizacji w przestrzeni obszaru objętego projektem planu. Lokalizacja ta daje możliwość dogodnego korzystania ze żłobka, przedszkola oraz szkoły podstawowej, zarówno mieszkańcom wielorodzinnej części osiedla mieszkaniowego, jak i mieszkańcom terenów jednorodzinnych z okolic ul. Żywicznej. Dogodność tę ma zapewnić lokalny układ dróg publicznych, łączący obie części osiedla, a także ukształtowanie jednej z tych dróg w sposób umożliwiający użytkowanie tej drogi przez autobusy miejskiej komunikacji publicznej. Ponadto w jednej z dróg przewiduje się miejsca do parkowania, uzupełniające miejsca do parkowania na poszczególnych terenach usług publicznych.

W skład ww. skupiska osiedlowych usług lokalnych wchodzi teren, oznaczony w projekcie planu symbolem UEP, przeznaczony w projekcie planu pod szkołę podstawową. Jest to rezultat zmian w zagospodarowaniu terenów położonych po wschodniej stronie ul. Welca, poza granicą obszaru projektu planu. Na skutek przyjętych w roku 2021 uchwał Rady Miasta Rzeszowa o ochronie ogrodów działkowych na terenie miasta, a w szczególności Rodzinnych Ogrodów Działkowych im. Szafera, znajdujących się na wschód od ul. Welca, niemożliwym stało się utrzymanie przeznaczenia pod szkołę podstawową jednego z terenów wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 5/2/96 „Staromieście Ogrody” w Rzeszowie. Dlatego podobnej wielkości teren został wyznaczony po zachodniej stronie ul. Welca, w granicach opracowania projektu planu, dla zabezpieczenia przyszłego zapotrzebowania na miejsca nauki szkolnej. Na terenie tym można zlokalizować szkołę podstawową z szeroką ofertą sportowo-rekreacyjną, służącą „po godzinach” również okolicznym mieszkańcom, ale też, w razie potrzeby, zespół szkolno-przedszkolny.

Podstawowym celem projektu planu jest stworzenie podstawy prawnej dla zlokalizowania zespołu zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym, w oparciu o zasoby nieruchomości należących do Gminy Miasta Rzeszów, znajdujące się na osiedlu Staromieście w Rzeszowie. W tym celu wyznaczono w projekcie planu tereny o symbolach: 5U, 6U oraz 7U. Tereny o symbolach 5U oraz 6U, przeznaczone w projekcie planu pod usługi, zastąpiły tereny przeznaczone w planie obowiązującym przede wszystkim pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, ale też pod fragmenty lokalnego układu dróg publicznych oraz część osiedlowego systemu zieleni urządzonej. Zmianę tę uzasadnia jednak ponadlokalny charakter planowanych usług, istotny dla gospodarczego rozwoju miasta, a także dla miejskiej oferty w zakresie rekreacji i sportu. Uzupełnieniem tej zmiany są również ustalenia projektu planu dla terenów oznaczonych symbolami 7U oraz 8U, nawiązujące do nowego charakteru terenów usługowych, rozmieszczonych w projekcie planu wzdłuż planowanej drogi zbiorczej.

Jednym z takich terenów usługowych jest również teren o symbolu 4U, znajdujący się u zbiegu planowanej drogi zbiorczej oraz północnej obwodnicy miasta. W planie obowiązującym teren ten przeznaczony był pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową, a także pod zielenią urządzonej, zaplanowaną między terenem zabudowy mieszkaniowej, a planowaną obwodnicą. Takie przeznaczenie było uzasadnione jako część większej całości – osiedla wielorodzinnego, sięgającego swym północnym skrajem aż do terenu przyszłej obwodnicy. Jednak po przeznaczeniu w projekcie planu sąsiednich terenów pod usługi ponadlokalne, utrzymanie odizolowanej enklawy budownictwa mieszkaniowego straciło rację bytu. Dlatego w projekcie planu miejsce to przeznaczono pod usługi komercyjne, a dla zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej oraz dla zdyskontowania położenia przy skrzyżowaniu ważnych, dwujezdniowych dróg, w ustaleniach projektu planu dopuszczono rozmieszczenie na tym terenie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m². Takie przeznaczenie terenu ma również szczególne znaczenie jako rekompensata dla prywatnych właścicieli większości działek znajdujących się w obrębie tego terenu.

Utrzymanie w projekcie planu większości dotychczasowych przebiegów ciągów komunikacyjnych, wyznaczonych w planie obowiązującym, musiało zostać z nagłą uzupełnione o nieprzewidywane wcześniej połączenie planowanego systemu dróg osiedlowych z drogami publicznymi znajdującymi się poza granicą obszaru objętego projektem planu. Na etapie opiniowania projektu planu, w trakcie posiedzenia Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej, na którym omawiano projekt planu, ujawniono informację o szczegółach projektowanej przebudowy skrzyżowania ul. Warszawskiej i ul. Borowej, znajdującego się poza granicą obszaru planu. W planie obowiązującym przewidywano funkcjonowanie komunikacji publicznej w granicach tego planu, m.in. w ciągu ul. Borowej, z wykorzystaniem tego skrzyżowania do wyjazdu autobusów miejskich z ul. Borowej na ul. Warszawską i odwrotnie. Podobne założenie przyjęto w projekcie planu. Jednak przebudowa skrzyżowania tych ulic praktycznie uniemożliwi użytkowanie tego skrzyżowania przez autobusy miejskie w sposób zakładany w projekcie planu. W związku z tym zaistniała konieczność wprowadzenia do projektu planu rozwiązania alternatywnego, polegającego na połączeniu terenu planowanej drogi lokalnej o symbolu 2KDL z istniejącym skrzyżowaniem ul. Krogulskiego z południowym odcinkiem ul. Borowej. Jest to rozwiązanie inne niż wskazane na rysunku struktury funkcjonalno-przestrzennej miasta, będącym jednym z załączników graficznych do zmiany Nr 54/1/2022 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, na podstawie której został sporządzony projekt planu, lecz rozwiązanie to pozostaje w zgodzie z ustaleniami tej zmiany Studium, zapisanymi w części tekstowej. Rozwiązanie to zostało również sprawdzone od strony fachowej i pozytywnie uzgodnione przez właściwy organ administracji publicznej.

W związku z wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (w dniach od 13 czerwca 2023 r. do 3 lipca 2023 r.), do tego projektu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 17 lipca 2023 r., wpłynęło 5 uwag, dotyczących rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Zgodnie z zarządzeniem nr 0050/338/2023 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 21 lipca 2023 r. w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie, Prezydent uwzględnił dwie uwagi – jedną uwagę w części, a drugą uwagę w całości. Uwzględnienie tych uwag przez Prezydenta poskutkowało korektami ustaleń projektu planu w jego części tekstowej. Pierwsza uwaga, uwzględniona w części, dotyczyła omyłki pisarskiej, która została wytknięta przez wnoszących uwagę, a dotyczyła zasad obsługi obszaru projektu planu w zakresie infrastruktury technicznej, w tym podpunktu o zaopatrzeniu w energię elektryczną. Tekst przepisów ogólnych projektu planu został w tym podpunkcie sformułowany niekonsekwentnie w odniesieniu do innych punktów lub podpunktów, traktujących o zaopatrzeniu w inne media. Prezydent uznał zasadność uwagi w tej części, a jej uwzględnienie polegało na uspoźnieniu zapisu, wytkniętego przez wnoszących uwagę, z innymi zapisami dotyczącymi zasad obsługi obszaru projektu planu w zakresie infrastruktury technicznej.

Druga uwaga, uwzględniona w całości, dotyczyła ustaleń § 13 ust. 6 pkt 5 projektu planu, zawierającego zasady zabudowy i zagospodarowania terenów o symbolach: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW, 5MW, przeznaczonych w projekcie planu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną. Wniesiona uwaga zawierała wniosek o zmianę maksymalnej wartości współczynnika intensywności zabudowy dla terenu o symbolu 1MW, z 2,2 na 3,2. Uwaga ta została uwzględniona, ponieważ taka korekta maksymalnej wartości współczynnika intensywności zabudowy, przy jednoczesnym utrzymaniu wartości współczynnika nadziemnej intensywności zabudowy, ustalonego w § 13 ust. 6 pkt 6, nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny oraz na możliwości zabudowy i zagospodarowania terenów o symbolach: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW. Zwiększenie tej wartości współczynnika zabudowy rozszerza możliwości zagospodarowania działek budowlanych w obrębie ww. terenów w podziemnych częściach tych działek. Owo rozszerzenie możliwości jest przy tym limitowane wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, ustalonym w § 13 ust. 6 pkt 7 na 25% powierzchni każdej działki budowlanej, który to

współczynnik również nie podlega zmianie. Dokonana korekta nie tylko nie wpływa negatywnie na możliwości inwestycyjne w obrębie terenów o symbolach: 1MW, 2MW, 3MW, 4MW oraz 5MW, ale może wręcz prowadzić do polepszenia tych możliwości. Jednocześnie zaś nie zmieniają się pryncypialne zasady kształtujące ład przestrzenny na ww. terenach – na skutek tej korekty zabudowa nie wykracza poza parametry ustalone w projekcie planu, a tereny biologicznie czynne nie ulegają uszczupleniu. Przede wszystkim jednak, znikomy wpływ dokonanej korekty na inne ustalenia § 13 projektu planu, a także brak negatywnych skutków dokonanej korekty dla potencjalnych zainteresowanych, innych niż wnoszący uwagi, pozwala na wprowadzenie tej zmiany do projektu planu bez konieczności ponownego wyłożenia tego projektu do wglądu publicznego.

W ustaleniach projektu planu dokonano jeszcze dwóch korekt, nie związanych z wniesionymi uwagami. W § 17 ust. 4 usunięty został pkt 8, zawierający ustalenia dotyczące kształtowania dachów na terenach o symbolach: 5U, 6U oraz 7U, przeznaczanych w projekcie planu pod usługi ponadlokalne (z dopuszczeniem usług lokalnych w obrębie terenu o symbolu 7U). Usunięcie tego punktu z projektu planu miało na celu zwiększenie możliwości w zakresie kształtowania rozwiązań architektonicznych na ww. terenach, w szczególności rozwiązań związanych z obiektami parku wodnego, lecz także innych potencjalnych inwestycji o znaczeniu ogólnomiejskim lub ponadlokalnym, takich jak np. hala sportowo-widowiskowa, kryte lodowisko itp. Ustalony dotąd w projekcie planu zapis narzucający pokrycie tego rodzaju obiektów dachami płaskimi, stanowił istotne ograniczenie dla potencjału architektonicznego, a zatem również wizerunkowego, tych bardzo ważnych dla miasta terenów. Natomiast usunięcie tego zapisu, przy zachowaniu zapisanych w planie innych parametrów, takich jak: wysokość zabudowy, gabaryty zabudowy, intensywność zabudowy oraz procent powierzchni biologicznie czynnej w obrębie danej działki budowlanej, ani nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny, ani nie tworzy żadnych ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z przepisami projektu planu. Druga korekta dotyczy poprawy omyłki pisarskiej w tabeli wskaźników parkingowych, w zakresie podstawy wskaźnika dla usług handlu. Również i ta korekta – ani nie wpływa negatywnie na ład przestrzenny, ani nie tworzy ograniczeń w inwestowaniu zgodnie z przepisami projektu planu, a wręcz to inwestowanie ułatwia.

W projekcie planu, zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni terenu biologicznie czynnego, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy). Ustalone parametry zabudowy mają na celu utrzymanie spójności w zakresie wysokości, gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi i harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-urbanistyczny. Planowany sposób zagospodarowania nie wpłynie negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a znacznie zwiększy możliwości inwestycji.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. Dotyczy to przede wszystkim rozmieszczenia i wielkości kwartałów zabudowy oraz projektowanego przebiegu dróg, stanowiących dojazdy do działek budowlanych. Dużą część terenu stanowią grunty należące do Gminy Miasta Rzeszów oraz Skarbu Państwa gdzie sytuowane są usługi, tym usługi ponadlokalne. Struktura ta determinuje przeznaczenie i sposób ich zagospodarowania, które to umożliwiają realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli działek, a jednocześnie uwzględniają interes publiczny.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej. Przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym

zakresie z istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i gazowej. Określono minimalne parametry sieci i zasady powiązań z systemem zewnętrznym. Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej. Dopuszcza się również indywidualne ujęcia wody.

Układ komunikacyjny terenu objętego projektem planu tworzą drogi publiczne dojazdowe i drogi wewnętrzne, stanowiące bezpośrednie dojazdy do działek budowlanych, powiązane z drogami lokalnymi, wyprowadzającymi ruch w kierunku centrum miasta i w kierunku sąsiadujących gmin poprzez projektowaną drogę zbiorczą do istniejących ulic: Warszawskiej, Lubelskiej i Krogulskiego.

Projekt planu ustala zasady modernizacji, budowy i rozbudowy systemu komunikacji.

art. 1 ust. 4

Przyjęte rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod różnorodną zabudowę mieszkaniową i usługową, wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym określono je jako możliwe do zabudowy. Teren objęty projektem planu położony jest w dynamicznie rozwijającej się części miasta. W ślad za zabudową postępuje rozbudowa infrastruktury technicznej i układu drogowego. Na obszarze objętym projektem planu wskazane są drogi lokalne i zbiorcze, w których planuje się zlokalizowanie przystanków komunikacji zbiorowej, umożliwiające wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, wzbogacona szerokim wachlarzem usług lokalnych, uzupełnia program usługowy tej części miasta. W sąsiedztwie obszaru planu zaplanowany jest zespół oświatowy (szkoła, przedszkole, żłobek). Taka lokalizacja usług ma także wpływ na ograniczenie transportochłonności. Projekt planu oraz jego bezpośrednie sąsiedztwo zakłada utworzenie systemu zieleni urządzonej oraz rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Drogi wewnętrzne i publiczne dojazdowe posiadają uspokojony charakter ruchu – stanowią dojazdy do małych zespołów zabudowy i służyły będą jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej. W pasach terenów przeznaczonych pod drogi lokalne nakazuje się urządzenie chodników po obydwu stronach drogi. Określono tereny dla realizacji ścieżek rowerowych w drodze zbiorczej, w drogach lokalnych i dojazdowych oraz terenach zieleni urządzonej.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu 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 planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz były:

- stan środowiska oraz potencjalne jego zmiany przy braku realizacji ustaleń projektu,
- cele ochrony środowiska ustanowione na szczeblu międzynarodowym, wspólnotowym i krajowym, istotne z punktu widzenia projektu planu,
- oddziaływania na poszczególne elementy środowiska z punktu widzenia realizacji ustaleń projektu planu,
- rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko.

Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania zapobiegające, ograniczające i eliminujące ewentualne oddziaływania są adekwatne i wystarczające.

Zagospodarowanie terenów przez wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej spowoduje niewielkie zmiany naturalnej rzeźby terenu, redukcję występujących ekosystemów terenów odłogowanych, których miejsce zajmuje zieleni urządzonej. Wyposażenie terenów w podstawowe sieci infrastruktury technicznej, dopuszczone źródła ciepła, zapewniają natomiast

odpowiednie warunki środowiska. Rodzaj dopuszczonych usług, zasady zagospodarowania i zalecenia odnośnie ochrony powietrza i środowiska wodno-gruntowego, zapewniają utrzymanie odpowiedniego standardu środowiska. Tereny zieleni będą miały istotny wpływ na stan powietrza i krajobraz. Tereny te stanowią element korzystnego wpływu na topoklimat i warunki akustyczne.

W celu zapobiegania negatywnego oddziaływania przez nowo powstałą zabudowę oraz komunikację, która może stanowić źródło zanieczyszczeń powietrza, w plan zostały umieszczone zapisy uwzględniające ochronę i ograniczenia dotyczące środowiska i przyrody, a mianowicie:

- wprowadzają zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- zakazują przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN, MW, MN-U oraz w części terenów usług tj. 1U, 2 U, 3U i 7U, 8U, 9U – za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, garaży, parkingów lub zespołów parkingów;
- uwzględniają położenie przeważającej części obszaru objętego projektem planu w granicach GZWP nr 425;
- nakazują zachowanie ustalonych powierzchni biologicznie czynnych dla poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu;
- uwzględniają położenie terenu w zasięgu oddziaływania lotniska „Rzeszów-Jasionka” i lotniska „Rzeszów”.

W zakresie infrastruktury technicznej ustalają:

- zaopatrzenie w ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z dopuszczeniem niekonwencjonalnych źródeł energii ciepłej;
- odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów – poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej kanalizacji deszczowej;
- wody opadowe i roztopowe z pozostałych terenów, zagospodarować w miejscu występowania, poprzez retencję lub infiltrację, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury;
- nakaz zagospodarowania terenów zielenią urządzoną zgodnie z ustaleniami projektu planu, w terenach wskazanych pod zielen izolacyjną.

Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają utrzymanie dobrego stanu środowiska wodno-gruntowego.

Teren, dla którego sporządzono projekt planu nie jest narażony na zalewanie wodami powodziowymi. W jego granicach nie występują żadne wody powierzchniowe.

Na terenach dotąd niezagospodarowanych nastąpi zmiana ukształtowania powierzchni i utrata terenów biologicznie czynnych, jednakże zmiany te nie będą znaczące, ze względu na niewielkie deniwelacje oraz ustalone wskaźniki procentowego udziału terenów biologicznie czynnych, zapewniające odpowiednie standardy środowiska. Na terenie planu zostały wyznaczone znaczne powierzchnie dla zieleni urządzonej, co ma na celu zapewnienie mieszkańcom możliwości wypoczynku codziennego i rekreacji w bliskim sąsiedztwie terenu zamieszkania.

W granicach przedmiotowego planu brak występowania terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022 r., poz. 2409). Obszar opracowania położony jest poza obszarem Natura 2000.

Ze względu na wprowadzone w planie ww. ustalenia, w tym nakazy i zakazy, projekt planu ogranicza lub eliminuje negatywny wpływ na środowisko.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak występowania dóbr kultury współczesnej, obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków, wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków. Brak występowania stref konserwatorskich i stanowisk archeologicznych.

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu, w szczególności przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania na bezpieczeństwo ludzi i mienia oraz zdrowie ludzi.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach planu, wykluczono lokalizację przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zakładów o zwiększonym ryzyku lub o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska oraz zakazano przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, na terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U oraz MW, a także symbolami: 1U, 2U, 3U, 7U, 8U, 9U, przy czym zakaz nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej związanych z zabudową wskazaną w planie oraz towarzyszących im garaży, parkingów lub zespołów parkingów. Ustalono konieczność zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego), ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

Ustalenia projektu planu uwzględniają zasady uniwersalnego projektowania, adekwatnie do dopuszczalnego zakresu ustaleń planu, określonego ustawą – nie wprowadzają żadnych ograniczeń dla osób o szczególnych potrzebach. Tereny przeznaczone w projekcie planu pod usługi, w tym usługi lokalne i publiczne, sąsiadują z drogami publicznymi, w tym z drogami przewidywanymi do użytkowania przez komunikację publiczną, istniejącymi oraz planowanymi, a także z ogólnodostępnym placem oraz ciągami pieszymi w zieleni. To umożliwia bezpośrednią dostępność tych terenów dla osób o szczególnych potrzebach, korzystających zarówno z komunikacji publicznej, jak i z transportu indywidualnego. Projekt planu ustala obowiązek zlokalizowania odpowiedniej ilości miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Zabezpieczenie dostępności do obiektów użyteczności publicznej, realizowanych na podstawie przedmiotowego planu miejscowego, nastąpi w ramach poszczególnych projektów zagospodarowania terenu, sporządzanych w ramach projektów budowlanych dla danego terenu lub działki budowlanej, opartych o ustalenia tego planu miejscowego.

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalone przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania, częściowo kontynuują założenia planu obowiązującego. Uwzględniono wnioski w zakresie jakim nie koliduje to z ładem przestrzennym i potrzebami społecznymi. Przyjęte ustalenia poprawią warunki inwestowania, w szczególności na terenach usługowych i mieszkaniowych.

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

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

W granicach obszaru planu wyznaczono tereny pod realizację usług ponadlokalnych. Zostały również wyznaczone tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, co odpowiada na potrzeby

rozwijającego się Miasta i rosnącego popytu na nowe mieszkania. Dopuszczono również sytuowanie funkcji usługowych o charakterze lokalnym, służących mieszkańcom tego osiedla.

Ponadto w projekcie planu, wyznaczono tereny zieleni urządzonej oraz publicznie dostępnych ciągów pieszych i pieszko-jezdnym z zielenią urządzoną, co zapewni powstanie dodatkowych terenów zieleni. Wskazane w projekcie planu drogi publiczne zapewnią prawidłowy układ komunikacyjny tej części osiedla.

▪ 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. Uchwała podjęta została na podstawie analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta.

Zgodnie z § 2 ust. 2 pkt 3 lit. e tej uchwały, stwierdza się potrzebę sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przyczyn wynikających z konieczności zabezpieczenia terenów istotnych dla rozwoju miasta w zakresie: działalności gospodarczej, zabudowy mieszkaniowej, obiektów sportowych, układów komunikacyjnych oraz terenów zieleni urządzonej. Według ww. uchwały, zgodnie z §2 ust. 2 pkt 3 lit. a tiret pierwszy: „stwierdza się w odniesieniu do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego potrzebę sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z przyczyn wynikających z przepisów prawa dla terenów lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²”. W związku z powyższym, uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie jest uzasadnione.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu miejscowego, stosownie do wymogów określonych w przepisach ustawy, sporządzono prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych, wskazuje, iż uchwalenie i późniejsza realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie spowoduje w 10-letnim okresie prognozy ujemny wynik finansowy.

Z powyższej prognozy wynika, iż uchwalenie i realizacja ustaleń projektu planu będzie skutkować poniesieniem przez Gminę obciążeń finansowych związanych z obowiązkiem wykupu nieruchomości przeznaczonych na realizację inwestycji celu publicznego. Wśród następstw oddziałujących na wydatki budżetowe wskazano także koszty realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Z kolei analizując poziom dochodów przewiduje się pojawienie jednorazowych wpływów z opłaty planistycznej, podatku od czynności cywilnoprawnych oraz ze sprzedaży nieruchomości stanowiących własność gminy. Pozostałym źródłem zasilania budżetu będą narastające z biegiem czasu dochody z tytułu podatku od nieruchomości generowane przez dalszy rozwój zabudowy.

Ujemny wynik finansowy daje podstawy do wnioskowania, że rozwój obszaru w oparciu o plan miejscowy nie jest opłacalny z punktu widzenia budżetu gminy. Jednakże w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 327/3/2022 „Zagórze Nowe” w Rzeszowie ustalono nowe przeznaczenia terenów, odpowiadające potrzebom zlokalizowania zespołu zabudowy usługowej o znaczeniu ponadlokalnym oraz szkoły podstawowej. Ponadto zaktualizowano zasady zabudowy i zagospodarowania pozostałych terenów w oparciu o zapisy obowiązującego Studium i wnioski właścicieli terenów, w związku z czym jego uchwalenie uznaje się za zasadne.