

Uchwała Nr XCIV/2128/2024
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 26 marca 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019
w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej 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, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.),

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, 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 LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu miejscowego 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 wniesionych do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne utworzone dla planu, obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym, części graficznej planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§ 2. Plan obejmuje obszar, o powierzchni około 0,25 ha, położony przy ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, w granicach oznaczonych na części graficznej planu miejscowego.

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

- 1) U – teren zabudowy usługowej, o powierzchni około 0,21 ha;
 - 2) U-KO – teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, o powierzchni około 0,028 ha;
 - 3) KDG – teren drogi publicznej głównej - fragment pasa drogowego, o powierzchni około 0,012 ha;
 - 4) KDL – teren drogi publicznej lokalnej - fragment pasa drogowego, o powierzchni około 0,006 ha.
2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na części graficznej planu miejscowego.
3. Liniami podziału wewnętrznego wydziela się części terenu, oznaczone symbolem w nawiasie kwadratowym, 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 części graficznej planu miejscowego, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

§ 4. 1. Ileć 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) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu miejscowego linię, w której nakazuje się usytuowanie obiektów, o których mowa w pkt 1, zewnętrzną krawędzią zewnętrznej ściany lub zewnętrzną krawędzią zewnętrznych podpór konstrukcyjnych, chyba, że przepisy szczególne stanowią inaczej;
 - 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na części graficznej planu miejscowego linię, poza którą zakazuje się lokalizacji zabudowy, o której mowa w § 4 ust. 1 pkt 1, przy czym zakaz dotyczy wszystkich nadziemnych części budynków i budowli, w tym schodów, słupów, ramp, gzymsów, balkonów, zadaszeń itp.;
 - 4) symbolu terenu – należy przez to rozumieć oznaczenie terenu na części graficznej planu miejscowego;
 - 5) nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków lokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, przy czym powierzchnię kondygnacji należy rozumieć jako powierzchnię rzutu poziomego kondygnacji mierzoną po zewnętrznym obrysie rzutu poziomego ścian zewnętrznych kondygnacji z wyłączeniem powierzchni balkonów, loggii i tarasów;
 - 6) powierzchni wewnętrznej – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836: „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
 - 7) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836: „Właściwości użytkowe w budownictwie - Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”;
 - 8) błękitno-zielonej infrastruktury – należy przez to rozumieć rozwiązania mające na celu łagodzenie skutków i adaptację do zmian klimatu;
 - 9) zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym - należy przez to rozumieć zieleni urządzonej, o znacznym stopniu zagęszczenia i większej wysokości (wysokie krzewy), oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich.
2. Przywołane w planie nazwy ulic są nawami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.

§ 5. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały.

§ 6. 1. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dla obszaru objętego planem:

- 1) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu;
- 2) ustala się możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;
- 3) przy zagospodarowaniu terenu nakazuje się zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, zmianę trasy lub lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu;
- 5) rozbudowa sieci wodociągowej – przyłącza wodociągowe o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
- 6) rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej – kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż 200 mm;
- 7) rozbudowa sieci kanalizacji deszczowej – przyłącza kanalizacyjne o średnicach nie mniejszych niż 160 mm;

- 8) rozbudowa sieci gazowej – gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 32 mm;
 - 9) rozbudowa sieci ciepłowniczej – ciepłociągi o średnicach nie mniejszych niż 20 mm;
 - 10) rozbudowa sieci elektroenergetycznej – stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia;
 - 11) dopuszcza się lokalizację infrastruktury ładowania pojazdów elektrycznych;
 - 12) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii dla obsługi obiektów budowlanych lokalizowanych w granicach planu:
 - a) instalacje fotowoltaiczne na obiektach budowlanych,
 - b) kolektory słoneczne,
 - c) pompy ciepła,
 - d) magazyny energii;
 - 13) ograniczenia w zakresie wysokości zabudowy, zawarte w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę:
 - a) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z miejskiej sieci wodociągowej,
 - b) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 125 mm;
 - 2) odprowadzenie ścieków:
 - a) odprowadzenie ścieków bytowych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
 - b) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami;
 - 3) gospodarowanie wodami opadowymi i roztopowymi:
 - a) wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji i parkingów – odprowadzane poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszcza się retencję oraz stosowanie urządzeń opóźniających odpływ,
 - b) wody opadowe i roztopowe z terenów zabudowy usług – wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w miejscu występowania poprzez retencję, z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury, w przypadku braku takich możliwości, dopuszcza się odprowadzenie tych wód do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem rozwiązań opóźniających odpływ;
 - 4) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej średniego lub niskiego ciśnienia, w tym:
 - a) z gazociągu usytuowanego w ul. Strzyżowskiej, poza obszarem objętym planem,
 - b) z sieci gazowej usytuowanej po wschodniej stronie terenu, poza obszarem objętym planem;
 - 5) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, usytuowanej w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny, poza obszarem objętym planem,
 - b) z indywidualnych niskoemisyjnych lub zeroemisyjnych źródeł ciepła z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, gazu ziemnego lub energii elektrycznej;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej, rozbudowanej w miarę potrzeb o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie średniego i niskiego napięcia,
 - b) z instalacji odnawialnych źródeł energii:
 - instalacji fotowoltaicznych,
 - magazynów energii.
3. Ustalone w przepisach szczegółowych uchwały zasady podziału nieruchomości na działki budowlane nie dotyczą wydzielania działek pod infrastrukturę techniczną, w szczególności stacji transformatorowych, dla których wielkość powierzchni i kształt działek należy dostosować do warunków technicznych lokalizowania tych urządzeń.

§ 7. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.

2. Gospodarowanie odpadami powstającymi w wyniku prowadzenia działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.

§ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacyjnego:

1. Ustala się w granicach planu:
 - 1) teren drogi publicznej głównej jako fragment pasa drogowego oznaczony KDG;
 - 2) teren drogi publicznej lokalnej jako fragment pasa drogowego oznaczony KDL.
2. Obsługa komunikacyjna obszaru objętego planem - z wykorzystaniem zewnętrznego układu komunikacyjnego:
 - 1) od strony południowej obszaru planu z ul. Błogosławionej Karoliny;
 - 2) od strony zachodniej obszaru planu z ul. Strzyżowskiej.

§ 9. 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

§ 10. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem U przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym:

- 1) dopuszcza się usługi, w szczególności: handlu, rzemieślnicze, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki i edukacji, biurowe i administracyjne, kultury, sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się funkcję mieszkaniową;
- 3) zakazuje się usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych samochodów.
2. Zasady zagospodarowania terenu U:
 - 1) dopuszcza się funkcję mieszkaniową:
 - a) na powierzchni nie większej niż 30% powierzchni wewnętrznej budynku,
 - b) powyżej 1 kondygnacji nadziemnej;
 - 2) wydziela się liniami podziału wewnętrznego część terenu oznaczoną na części graficznej planu miejscowego symbolem [zp], do zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym;
 - 3) obowiązująca linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 7) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,6;
 - 8) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,0.
3. Parametry zabudowy na terenie U:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 13,0 m:
 - dla dachów spadowych oraz
 - nie większa niż rzędna terenu 236,00 m n.p.m. liczona do kalenicy dachu budynku,
 - b) nie większa niż 12,0 m:
 - dla dachów płaskich oraz
 - nie większa niż rzędna terenu 235,00 m n.p.m. liczona do gzymsu lub attyki budynku;
 - 2) gabaryty obiektów – nie więcej niż 3 kondygnacje nadziemne;
 - 3) geometria dachów – dwuspadowe lub wielospadowe, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 12°- 35° lub płaskie o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°;
 - 4) kolor, rodzaj pokrycia i nachylenie głównych połaci dachowych – jednakowe dla wszystkich budynków zlokalizowanych na terenie U.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U:
 - 1) wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,04 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 15,0 m;
 - 3) położenie granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Strzyżowskiej – dowolne;

- 4) parametry określone w pkt 1-3 nie obowiązują przy wydzielaniu działek w celu regulacji granic własności.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U:
 - 1) dostępność komunikacyjna do dróg publicznych - z ul. Strzyżowskiej lub z ul. Błogosławionej Karoliny;
 - 2) w granicach działki budowlanej należy 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;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania:
 - a) usługi biurowe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 40m² powierzchni użytkowej,
 - b) usługi pozostałe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 30m² powierzchni użytkowej,
 - c) funkcja mieszkaniowa – 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny;
 - 4) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych w granicach terenu U.

§ 11. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem U-KO przeznacza się pod zabudowę usługową lub obsługi komunikacji, przy czym:

- 1) dopuszcza się usługi, w szczególności: handlu, rzemieślnicze, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki i edukacji, biurowe i administracyjne, kultury;
- 2) dopuszcza się obsługę komunikacji w formie parkingu lub garażu;
- 3) zakazuje się usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów, myjni samochodowych, warsztatów naprawczych samochodów.
2. Zasady zagospodarowania terenu U-KO:
 - 1) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 35% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,85;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,85;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej.
3. Parametry zabudowy na terenie U-KO:
 - 1) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 8,0 m oraz
 - b) nie większa niż rzędna terenu 231,00 m n.p.m. liczona do kalenicy dachu, gzymsu lub attyki budynku;
 - 2) gabaryty obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowej – nie mniejsza niż 3,8 m,
 - b) liczba kondygnacji – nie większa niż 2;
 - 3) geometria dachu – płaski o kącie nachylenia połaci dachowej do 12°.
4. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U-KO:
 - 1) wielkość działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,006 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej – nie mniejsza niż 3,8 m;
 - 3) położenie granic działek budowlanych w stosunku do pasa drogowego ul. Strzyżowskiej – dowolne;
 - 4) parametry nowo wydzielanych działek nie obowiązują przy wydzielaniu działek w celu regulacji granic własności.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U-KO:
 - 1) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej z ul. Strzyżowskiej;
 - 2) w granicach działki budowlanej należy 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;
 - 3) wskaźnik miejsc do parkowania:
 - a) usługi biurowe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 40m² powierzchni użytkowej,
 - b) usługi pozostałe – nie mniej niż 1 miejsce na każde 30m² powierzchni użytkowej;
 - 4) miejsca do parkowania – na parkingach naziemnych, podziemnych w granicach terenu U-KO lub U.

§ 12. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem KDG przeznacza się pod drogę publiczną główną.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDG:

- 1) teren do zagospodarowania jako fragment pasa drogowego ul. Błogosławionej Karoliny;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust.1.

§ 13. 1. Teren oznaczony na części graficznej planu miejscowego symbolem KDL przeznacza się pod drogę publiczną lokalną.

2. Zasady zagospodarowania terenu KDL:

- 1) teren do zagospodarowania jako fragment pasa drogowego ul. Strzyżowskiej;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zgodnie z zasadami określonymi w § 6 ust.1.

Rozdział 3. Przepisy końcowe

§14. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie, uchwalony uchwałą Nr LVI/134/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2001 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2001 r., Nr 85 poz. 1497, z późn. zm., w części objętej niniejszą uchwałą.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 314/9/2019
W REJONIE UL.BŁOGOSŁAWIONEJ KAROLINY I UL. STRYŻÓWSKIEJ W RZESZOWIE



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XCIV/2128/2024
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 26 MARCA 2024 r.

CZĘŚĆ GRAFICZNA PLANU MIEJSCOWEGO

SKALA 1 : 1 000



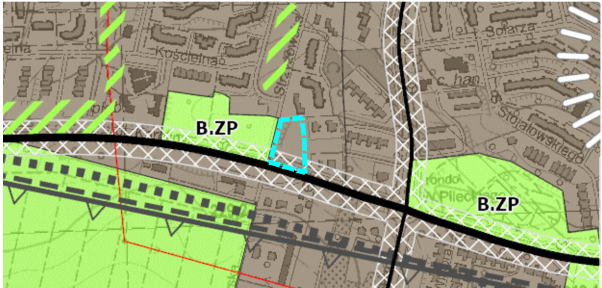
LEGENDA:
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- GRANICA MIĘDZY OBOWIĄZUJĄCĄ A NIEPRZEKRACZALNĄ LINIĄ ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ GŁÓWNEJ - FRAGMENT PASA DROGOWEGO
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ - FRAGMENT PASA DROGOWEGO
- CZĘŚĆ TERENU OZNACZONEGO SYMBOLEM U WYDZIELONEGO LINIAMI PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO DO ZAGOSPODAROWANIA POD ZIELEŃ URZĄDZONĄ O CHARAKTERZE IZOLACYJNYM

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- ul.Strzyżowska NAZWY ISTNIEJĄCYCH ULIC

WYRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA, PRZYJĘTYGO UCHWAŁĄ NR LXXXV/1890/2023 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 WRZEŚNIA 2023 R. Z OZNACZENIEM OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 314/9/2019 (NIEBIESKI KONTUR) - STREFA B.M.3



Załącznik nr 2
do uchwały Nr XCIV/2128/2024
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 26 marca 2024 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej 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 planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
 - 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.

ROZSTRZYGNIĘCIE

w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie

Rozstrzygnięcie dotyczy:

- 1) uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 6 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 0050/386/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r.,
 - 2) uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 16 stycznia 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględnionych przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr 0050/93/2024 z dnia 20 lutego 2024 r.
1. Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 6 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, przez właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

pismem z dnia 9 sierpnia 2023 r.

Składający uwagi kwestionują:

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

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się uwag, o których mowa w pkt 1a, 3, 4, 5, 6,
- nie uwzględnia się w części uwag, o których mowa w pkt 1b, 2.

2. Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 16 stycznia 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, przez właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:



pismem w dniu 30 stycznia 2024 r.

Składający uwagi kwestionują:

- 1) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp], wnioskując o zachowanie jego obecnej wielkości;
- 2) przyjęty dla terenu U katalog funkcji usługowych, który nie zapewnia ochrony przyległych terenów mieszkaniowych przed uciążliwością, wnioskując o wykluczenie takich funkcji jak: duże lokale gastronomiczne, dom weselny, dyskoteka czy inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położonych budynków mieszkalnych, pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu, dających możliwość skutecznej komercjalizacji działki.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się uwag.

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 jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności.

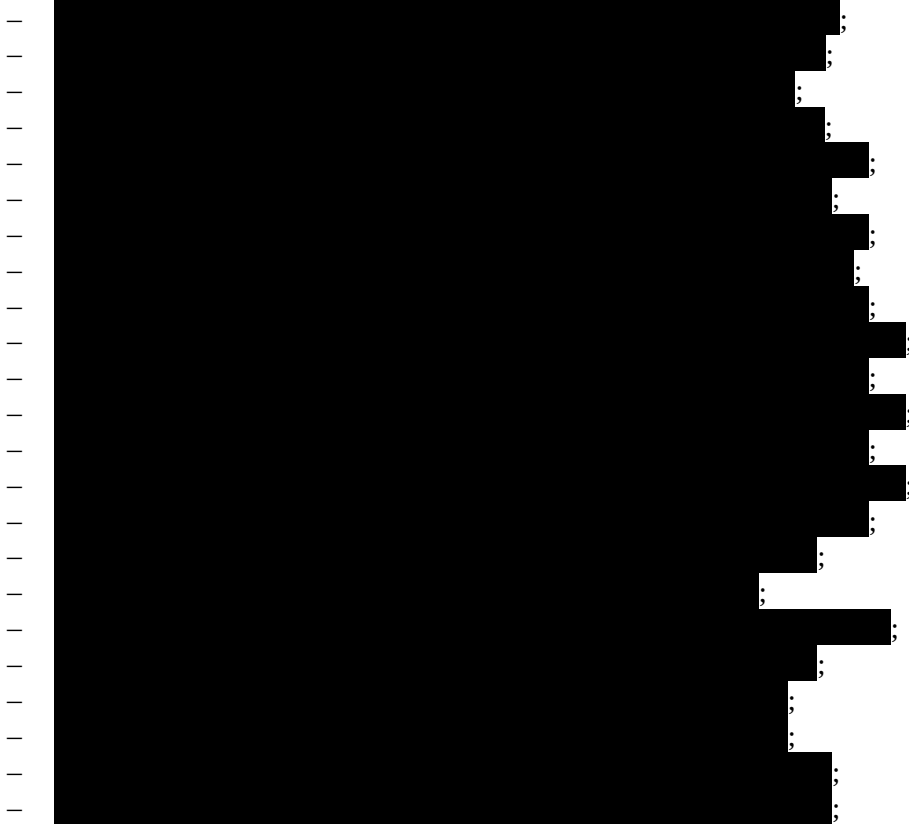
Stosownie do art. 2 pkt. 1 ww. ustawy przez "ład przestrzenny" należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

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

Organ administracji publicznej opracowujący projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządza do niego prognozę oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Uzasadnienie faktyczne sposobu rozpatrzenia uwag

1. Uwagi właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do wyłożonego w dniach od 6 lipca 2023 r. do 26 lipca 2023 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie:



wniesione pismem w dniu 9 sierpnia 2023 r.

Uwagi dotyczą terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- U – przeznaczonego pod zabudowę usługową,
- U-KO – przeznaczonego pod zabudowę usługową lub obsługi komunikacji.

Składający uwagi kwestionują:

- 1) ustaloną dla terenu U maksymalną wysokość zabudowy, tj. 13 m wnioskując o :
 - a) zachowanie wysokości określonej w obowiązującym miejscowym planie, tj. 12 m,
 - b) powiązanie maksymalnej wysokości zabudowy z rzędną średniej wysokości terenu istniejącego na działce objętej opracowywanym planem, tj. 222,8 m n.p.m., co oznacza określenie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 234,8 m n.p.m;
- 2) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy do istniejących budynków mieszkalnych, wnioskując o zachowanie przebiegu i odległości linii zabudowy od strony istniejących budynków mieszkalnych po stronie wschodniej planu, zgodnie z obecnie obowiązującym planem miejscowym;
- 3) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp] oraz zmianę jego przeznaczenia, wnioskując o zachowanie obrysu oraz przeznaczenia tego terenu zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, jako teren biologicznie czynny ze zwartą zielenią wysoką i średniowysoką, złożoną z gatunków odpornych na zanieczyszczenia, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich;
- 4) pozostawianie możliwości rozbudowy istniejących garaży wyłącznie w kierunku zachodnim;

- 5) zwiększenie zakresu dopuszczalnych funkcji terenu U, wnioskując o pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu;
- 6) dopuszczenie na budynkach dachów płaskich o kącie nachylenia do 12 stopni, wnioskując o zachowanie obecnego zapisu dotyczącego geometrii dachu z połaciami nachylonymi w przedziale 30 do 45 stopni.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się uwag, o których mowa w pkt 1a, 3, 4, 5, 6,
- nie uwzględnia się w części uwag, o których mowa w pkt 1b, 2.

Uzasadnienie:

Ad.1 Uwagi zawartej w pkt 1 nie uwzględnia się w zakresie ograniczenia maksymalnej wysokości zabudowy określonej dla terenu U do 12 m. W planie dokonano nieznacznej modyfikacji maksymalnej wysokości nowo planowanej zabudowy usługowej. Zwiększono ją z 12 m do 13 m, ale wyłącznie dla budynków z dachami stromymi, zaś dla budynków przykrytych dachami płaskimi pozostawiono dotychczasową obowiązującą wysokość. Wskazana zmiana wysokości zabudowy nie wpłynie na zakłócenie ładu przestrzennego. W sąsiedztwie oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości ok. 13 m czy ok. 15.5 m, której mieszkańcami są również niektórzy ze składających uwagę. Zmiana wysokości nie wiąże się ze zwiększeniem jednocześnie ilości kondygnacji nadziemnych. Projekt planu podtrzymuje w tym zakresie ustalenia planu obowiązującego, dopuszczając maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne. Przyszłe budynki nie mogą zająć również większej powierzchni na terenie U, ze względu na to, że utrzymano wskaźniki dotyczące w szczególności maksymalnej powierzchni zabudowy (40%) czy minimalnej powierzchni biologicznie czynnej (15%).

Zwiększenie wysokości zabudowy nie wpłynie w istotny sposób na zakłócenie przewietrzania w tej części miasta. Teren położony jest w dolinie dawnego dopływu Mikośki, przy czym dolina ta zatraciła swój charakter i morfologię w wyniku procesów związanych z urbanizacją. Została wykorzystana dla poprowadzenia ciągu komunikacyjnego, a więc morfologia terenu doliny została zmieniona. Położenie ciągu ul. Bł. Karoliny w kierunku zachód-wschód stwarza możliwość napływu powietrza z zachodniego sektora. Jest to jedna z ulic miasta Rzeszowa generująca kierunki wiatru w mieście. Ciąg ten umożliwia wnikanie do miasta powietrza z obszarów zewnętrznych. Z tego powodu teren oznaczony w projekcie planu symbolem U mógł zostać wskazany pod zabudowę usługową o określonej wysokości, czego wyrazem są ustalenia już obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej ze zmianą nr 103/11/2005 – część 2 przyjętą przez Radę Miasta Rzeszowa 28 grudnia 2010 r. uchwałą Nr III/48/2010. Jak wykazują badania, różnica wysokości budynków ma wpływ na osłabienie przewietrzania w osiedlu, czy też zespole zabudowy. Dotyczy to jednak znacznej różnicy w wysokości zabudowy, zdecydowanie większej niż 1,0 m, wywołując efekt kurtynowy.

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

Ad.2 Uwagę, dotyczącą odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony wschodniej granicy planu, nie uwzględniono w całości. Przywrócono jej przebieg zgodnie z obowiązującym planem miejscowym na odcinku, na którym w projekcie planu linie zabudowy nieprzekraczalne dochodzą do

wschodniej granicy obszaru planu. W pozostałym zakresie uwagi nie uwzględnia się. Zmiana linii zabudowy określona w projekcie planu poprawi warunki inwestowania na terenie utrudnionym bądź ograniczonym przez inwestycję komunikacyjną, jaką była realizacja skrzyżowania ul. bł. Karoliny i ul. Strzyżowskiej w formie ronda. Sposób wyznaczenia linii zabudowy w planie ułatwi sposób rozmieszczenia budynku na terenie U, co nie oznacza, że budynek będzie mógł zająć powierzchnię na działce większą niż dotychczas, gdyż w projekcie planu podtrzymano wskaźnik określający maksymalną powierzchnię zabudowy działki taki, jaki został ustalony w obowiązującym planie miejscowym. Dodatkowo, linie zabudowy nieprzekraczalne i linia zabudowy obowiązująca, zaproponowane w projekcie planu wzdłuż ulicy Strzyżowskiej, bliższe tej ulicy niż w planie obowiązującym, pozwalają na umiejscowienie budynków właśnie wzdłuż tej ulicy. Sąsiednia zabudowa mieszkaniowa od strony wschodniej nadal jest chroniona poprzez teren niezabudowany, wydzielony linią podziału wewnętrznego, oznaczony symbolem [zp], wskazany do zagospodarowania pod zielenią urządzoną. Zmiana zasięgu linii zabudowy w projekcie planu zgodna jest z intencją uchwały Rady Miasta Rzeszowa Nr XVII/335/2019 z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, wyrażoną w uzasadnieniu do tej uchwały. W uzasadnieniu czytamy, że przedmiotem opracowania planu będzie zmiana dotychczasowych zasad zabudowy i zagospodarowania, w tym zmiana dotycząca linii zabudowy wymieniona jest literalnie.

Ad. 3 Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przywrócenia powierzchni terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp] do powierzchni określonej w planie obowiązującym. Korekta powierzchni jest niewielka. Pozwala nadal na zagospodarowanie go zielenią zwartą, oddzielającą funkcjonalnie i optycznie obiekty usługowe od terenów sąsiednich. Zmniejszenie tej powierzchni nie oznacza zmniejszenia udziału zieleni na terenie U. Wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, zarówno na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem U, jak i symbolem U-KS, pozostaje taki sam jak ustala plan obowiązujący, tj. 15%.

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

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

Ustalenia w projekcie planu wprowadzają nieco szerszy wachlarz usług dopuszczonych na terenie U czy U-KS niż plan obowiązujący. Projekt planu nieco odmiennie je formułuje, co jest wynikiem ewoluowania standardów zapisów planu (w szczególności w związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. z 2021 poz. 2404, czy wyrokami sądów administracyjnych). Aby ograniczyć ich negatywny odbiór przez sąsiedztwo mieszkaniowe wprowadzono szereg ograniczeń, w szczególności w zakresie zakazu lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska (które to obejmują zarówno przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały,
- usług wymagających otwartego przechowywania i ekspozycji towarów,
- myjni samochodowych,

- warsztatów naprawczych samochodów.

W projekcie planu nie wyeliminowano funkcji rzemiosła czy gastronomi, gdyż były one również dopuszczone w planie obowiązującym. W projekcie planu odniesiono się do zagadnienia uciążliwości funkcji w sposób adekwatny do używanego w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym przepisach z zakresu ochrony środowiska, tj. pojęcia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Miało to na celu zachowanie spójności ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu z prawem powszechnie obowiązującym, szczególnie w procedurach, dla których plan miejscowy stanowi podstawę oceny dopuszczalności zagospodarowania terenu w sposób zamierzony przez podmioty prawa przysługujących do danego terenu.

Ad. 6 Uwagi zawartej w pkt 6, dotyczącej dopuszczenia płaskiej geometrii dachu nie uwzględnia się.

Osiedle, na którym zlokalizowany jest obszar objęty planem miejscowym, powstało pod koniec XX wieku. Zabudowa, która to osiedle tworzy nie jest objęta strefą konserwatorską, nie wyróżnia się historyzującymi, kulturowymi cechami, a składa się z obiektów o nowoczesnym wyrazie architektonicznym. Ta teza przyświecała ustaleniom urbanistycznym.

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

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

2. Uwagi właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym opracowaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, do wyłożonego w dniach od 27 grudnia 2023 r. do 16 stycznia 2024 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie:



wniesione pismem w dniu 30 stycznia 2024 r.

Uwagi dotyczą terenów oznaczonych w projekcie planu symbolami:

- U – przeznaczonego pod zabudowę usługową,
- U-KO – przeznaczonego pod zabudowę usługową lub obsługi komunikacji.

Składający uwagi kwestionują:

- 1) zmniejszenie obszaru wydzielonego liniami podziału wewnętrznego oznaczonego symbolem [zp], wnioskując o zachowanie jego obecnej wielkości;
- 2) przyjęty dla terenu U katalog funkcji usługowych, który nie zapewnia ochrony przyległych terenów mieszkaniowych przed uciążliwością, wnioskując o wykluczenie takich funkcji jak: duże lokale gastronomiczne, dom weselny, dyskoteka czy inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położonych budynków mieszkalnych, pozostawienie dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla tego terenu, dających możliwość skutecznej komercjalizacji działki.

Rozpatrzenie uwag:

- nie uwzględnia się uwag.

Uzasadnienie:

Ad. 1 Nie uwzględnia się uwagi dotyczącej przywrócenia powierzchni terenu wydzielonego liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp] do powierzchni określonej w planie obowiązującym. Korekta powierzchni jest niewielka. Pozwala nadal na zagospodarowanie go zielenią o różnej intensywności. Zmniejszenie tej powierzchni nie oznacza zmniejszenia udziału zieleni na terenie U. Wymagany minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej, zarówno na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem U, jak i symbolem U-KO, pozostaje taki sam jak ustala plan obowiązujący, tj. 15%. Przyjęty w projekcie planu katalog usług ma charakter usług nieuciążliwych dla środowiska, a planowana zieleń na wydzielonym liniami rozgraniczającymi terenie oznaczonym w części graficznej symbolem [zp] jest dodatkowym zabezpieczeniem dla ochrony środowiska terenów sąsiedzkich.

Ad. 2 Uwagi dotyczącej pozostawienia dotychczasowego katalogu możliwych funkcji dla terenu U oraz U-KO (tj. katalogu określonego w planie obowiązującym) oraz wykluczenia wymienionych w pkt 2 usług nie uwzględnia się.

Ustalenia w projekcie planu wprowadzają nieco szerszy wachlarz usług dopuszczonych na terenie U czy U-KO niż plan obowiązujący, również ze względu na przyjęty inny sposób formułowania tych ustaleń. Jest to spowodowane zgodnością z intencją uchwały Rady Miasta Rzeszowa do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, jak i wynikiem ewoluowania standardów zapisów planu (w szczególności w związku z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz.U. z 2021 poz. 2404, czy wyrokami sądów administracyjnych). Aby ograniczyć negatywny odbiór usług przez sąsiedztwo mieszkaniowe wprowadzono szereg ograniczeń, w szczególności w zakresie zakazu lokalizacji:

- przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska (które to obejmują zarówno przedsięwzięcia mogące zawsze znacząco oddziaływać na środowisko jak i przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko) za wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały.
- usług wymagających otwartego przechowywania i ekspozowania towarów,
- myjni samochodowych,
- warsztatów naprawczych samochodów.

W projekcie planu odniesiono się do zagadnienia uciążliwości funkcji w sposób adekwatny do używanego w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym przepisach z zakresu ochrony środowiska, tj. pojęcia przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, jak i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Miało to na celu zachowanie spójności ustaleń planu miejscowego dotyczących przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenu z prawem powszechnie obowiązującym, szczególnie w procedurach, dla których plan miejscowy stanowi podstawę oceny dopuszczalności zagospodarowania terenu w sposób zamierzony przez podmioty praw przysługujących do danego terenu. Należy także wyraźnie podkreślić treść art. 144 Kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2023 r., poz. 1610), zgodnie z którym właściciel nieruchomości powinien przy wykonywaniu swego prawa powstrzymać się od działań, które by zakłócały korzystanie z nieruchomości sąsiednich ponad przeciętną miarę, wynikającą ze społeczno-gospodarczego przeznaczenia nieruchomości i stosunków miejscowych oraz art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz.U. z 2024 r., poz. 54), który reguluje zasady ochrony standardów jakości środowiska - eksploatacja instalacji powodująca wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować ich przekroczenia poza terenem, do którego prowadzący instalację ma tytuł prawny.

Interpretowanie przez składających uwagę uciążliwości usług ma charakter subiektywny i niejednoznaczny, nie wynikający z określonych przepisów odrębnych. Świadczy o tym sposób sformułowania przedmiotu uwagi, tj. wskazania rodzaju usług, których realizację według nich należałoby wyeliminować na terenie poprzez ustalenia planu, ze względu na ich uciążliwość dla

otoczenia. Składający uwagę posługują się nieprecyzyjnym słownictwem, które uniemożliwia jednoznaczne ich zinterpretowanie, a co za tym idzie uwzględnienie w projekcie planu. Są to określenia: „duży lokal gastronomiczny” czy „inne wprowadzające uciążliwości dla blisko położonych budynków mieszkalnych”, które faktycznie nie zamykają katalogu proponowanych do wykluczenia usług, a wymagają sformułowania definicji usług nieuciążliwych opartej na niejasnych wymaganiach, nie zdefiniowanej w przepisach odrębnych, co świadczy o subiektywnej ocenie pojęcia „uciążliwości”. Pojęcie uciążliwości funkcjonowania (subiektywne czynniki warunkujące odbiór uciążliwości: domniemane wrażenia zapachowe czy akustyczne, w tym indywidualne osobiste nastawienie) jest tu przez strony traktowane relatywnie. Rada gminy nie może we własnym zakresie definiować uciążliwości w sposobie dopuszczalnego zagospodarowania terenu, lecz musi uciążliwość tę postrzegać przez pryzmat pojęć używanych w aktach prawa powszechnie obowiązującego ustalających ich znaczenie normatywne. Wobec powyższego nieuzasadnione jest eliminowanie funkcji wskazanych przez składających uwagę.

W projekcie planu nie wyeliminowano funkcji gastronomii, ponieważ była ona dopuszczona w planie obowiązującym. Nie ograniczono również jej powierzchni, gdyż wielkość powierzchni użytkowej lokalu usługowego, w tym gastronomicznego, dla tak niewielkiego obszaru, jaki objęto planem miejscowym, nie jest w sposób jednoznaczny powiązana ze wzrostem uciążliwości funkcjonowania dla otoczenia. Polskie prawodawstwo nie reguluje bowiem od jakiej wielkości lokal gastronomiczny staje się uciążliwy, przy takiej wielkości terenu objętego planem.

Nie wyeliminowano również funkcji takich jak dom weselny czy dyskoteka. Ich realizacja możliwa byłaby również w oparciu o ustalenia planu obowiązującego. W planie obowiązującym dopuszczono cyt.: „usługi powiązane z rekreacją, kulturą i sportem”, przez co rozumie się m.in. miejsca realizacji spektakli, koncertów, przedstawień i imprez w zakresie twórczości i wykonawstwa artystycznego i literackiego, w tym także lokalizację dyskotek czy domów weselnych.

Obszar objęty projektem planu miejscowego jest predysponowany pod lokalizację usług. Uzasadnia to jego specyficzne położenie bezpośrednio przy ruchliwym skrzyżowaniu układu komunikacyjnego: drogi głównej (ul. Bł. Karoliny) z ulicą lokalną (ul. Strzyżowską), a także lokalizacją na dużym wykształconym już osiedlu zabudowy mieszkaniowej z przeważającym udziałem zabudowy wielorodzinnej. Przedmiotowy teren objęty projektem planu jest częścią układu urbanistycznego osiedla, w którym został wyznaczony w planie obowiązującym pod usługi. Usługi są naturalnym uzupełnieniem funkcji związanej z obsługą mieszkańców, zgodnie z kierunkami Studium wyznaczonymi dla strefy B - kreowanie zwartej przestrzeni miasta z wielofunkcyjną zabudową, zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy.

Wobec powyższego uwagi w tej części nie uwzględnia się.

W Rozstrzygnięciu w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, 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 XCIV/2128/2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 marca 2024 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019
w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie

Projekt planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr XVII/335/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje teren o powierzchni około 0,25 ha, położony w zachodniej części miasta, przy rondzie Św. Floriana, na osiedlu F. Kotuli.

Aktualnie to teren w przeważającej części niezabudowany, zajęty głównie przez zielenie nieurządzoną. W jego części północnej zlokalizowane są dwa parterowe budynki garażowe w zabudowie szeregowej.

Na obszarze objętym projektem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie uchwalony uchwałą nr LVI/134/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2001 r., wraz z późn. zm., w tym zmianą nr 103/11/2005 – część 2, uchwaloną uchwałą nr III/48/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 grudnia 2010 r.). Zgodnie z obowiązującym planem, jest to obszar przeznaczony pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

Celem nowego planu jest, zgodnie z intencją uchwały w sprawie przystąpienia do opracowania tego planu, ustalenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu i rozszerzenie możliwości jego zainwestowania poprzez korektę w szczególności linii zabudowy.

Projekt planu kontynuuje przeznaczenie planu obowiązującego. W projekcie planu wyznaczono tereny: zabudowy usługowej (U), na którym w niewielkim zakresie możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji (U-KO), drogi publicznej głównej (KDG) i lokalnej (KDL).

Dla ochrony środowiska mieszkaniowego, w granicach terenu objętego projektem planu, zakazano lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, a także funkcji, których funkcjonowanie mogłoby być odbierane jako negatywnie wpływające na przestrzeń sąsiedzką.

Projekt planu utrzymuje większość dotychczasowych parametrów zabudowy, jak: powierzchnia i gabaryty zabudowy, powierzchnia biologicznie czynna. Projekt koryguje linie zabudowy umożliwiając większą elastyczność lokalizacji usług. Zwiększa o 1 m wysokość budynków dla tych krytych dachami stromymi, wprowadzając tym samym większą swobodę w kształtowaniu geometrii dachów.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Projekt planu zachowuje zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa 26 września 2023 r. uchwałą nr LXXXV/1890/2023). W strukturze funkcjonalno-przestrzennej Studium obszar objęty planem jest częścią strefy miejskiej B oraz obszaru mieszkaniowego B.M.3, na którym funkcje mieszkaniowe mogą uzupełniać inne, w szczególności usługowe, które są niezbędnym elementem struktury osiedla wpływającym na jakość życia jego mieszkańców. Wpisuje się to w politykę przestrzenną Studium określoną dla strefy B, jaką jest kreowanie zwartej przestrzeni miasta z wielofunkcyjną zabudową, zapewniającego wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy.

Plan umożliwi wykorzystanie potencjału inwestycyjnego i lokalizacyjnego miejsca.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, z późn. zm.), rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), a także zapisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094, z późn. zm.). W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu dwukrotnie. W terminach określonych w ustawie, wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniami Prezydenta Miasta Rzeszowa. Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi, zostały przedstawione Radzie Miasta w celu rozpatrzenia.

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

W związku z wyczerpaniem procedury formalno-prawnej, zasadne jest uchwalenie projektu planu.

Uzasadnienie do projektu
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019
w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej 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 z art. 1 ust.2 pkt 11 i 12 oraz art.1 ust.3 ustawy

art.1 ust.2 pkt 11 i 12

Przy sporządzaniu projektu planu uwzględniono zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, 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.

Sporządzenie planu miejscowego nr 314/9/2019 wywołane zostało uchwałą Nr XVII/335/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 sierpnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie.

Przystąpienie do opracowania planu jest odpowiedzią na wniosek właścicieli nieruchomości zlokalizowanych w granicach obszaru planu. Wniosek dotyczył zmiany ustaleń zawartych w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie (z późn. zm., w tym zmianą nr 103/11/2005 – część 2), w szczególności: zmiany ustalonych warunków zabudowy i zasad zagospodarowania, w tym linii zabudowy i zasad podziału na działki budowlane.

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

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

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

W wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek od właścicieli i mieszkańców nieruchomości sąsiadujących z obszarem objętym planem miejscowym. Został on rozpatrzony przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 17 kwietnia 2023 r. Przeanalizowano i wzięto pod uwagę również wnioski od instytucji i organów, które wpłynęły do projektu planu.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko poddany został opiniowaniu i uzgadnianiu przez właściwe organy i instytucje, w tym przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną. Komisja, w dniu 27 kwietnia 2023 r., pozytywnie zaopiniowała projekt (wnioskując o zastąpienie fragmentu nieprzekraczalnej linii zabudowy obowiązującą linią zabudowy).

Projekt planu miejscowego uzyskał niezbędne uzgodnienia i opiniowania pozostałych właściwych organów i instytucji. W dniu 28 czerwca 2023 r. Prezydent Miasta Rzeszowa powiadomił o terminie wyłożenia projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, o terminie dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu oraz nad prognozą oddziaływania na środowisko, a także o terminie składania uwag do projektu planu oraz do ww. prognozy. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 6 lipca do 26 lipca 2023 r. W dniu 12 lipca 2023 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 9 sierpnia 2023 r., wpłynęło 1 pismo z uwagami, które dotyczyły rozwiązań przyjętych w projekcie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Nieuwzględnione uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/386/2023 z dnia 29 sierpnia 2023 r.

Z uwagi na częściowe uwzględnienie uwag, skorygowany projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu ponownie od dnia 27 grudnia 2023 r. do dnia 16 stycznia 2024 r. W czasie trwania wyłożenia, w dniu 11 stycznia, odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu, w terminie podanym w ogłoszeniu Prezydenta Miasta Rzeszowa o wyłożeniu projektu planu do wglądu publicznego (wraz z prognozą oddziaływania na środowisko), tj. do dnia 30 stycznia 2024 r., wpłynęło 1 pismo z uwagami, dotyczącymi rozwiązań przyjętych w projekcie planu. Uwagi zostały w większości nieuwzględnione. Uwzględniono natomiast uwagę dotyczącą poszerzenia ustaleń dla części terenu wydzielonej liniami podziału wewnętrznego i oznaczonego symbolem [zp], w ramach terenu oznaczonego symbolem U, poprzez wskazanie jego docelowego zagospodarowania pod zieleń urządzoną o charakterze izolacyjnym.

W dniu 19.02.2024 r., po okresie składania uwag, pismo do projektu planu wnieśli właściciele i współwłaściciele działek zlokalizowanych w ramach terenu U i U-KO. Ze względu na potrzebę łagodzenia konfliktów społecznych, wnieśli o wprowadzenie do tekstu uchwały projektu planu miejscowego zapisu o urządzeniu terenu oznaczonego w części graficznej symbolem [zp] zielenią izolacyjną - analogicznie do wnoszących uwagę. Z racji faktu, iż interes obydwu stron właścicieli terenu był zgodny, a korekta ustaleń nie narusza żadnego z nich i dotychczasowe ustalenia nie wykluczają realizacji zieleni o funkcji izolacyjnej, nie ponowiono wyłożenia projektu planu. Nieuwzględnione uwagi zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr 0050/93/2024 z dnia 20 lutego 2024 r.

Dokumentacja prac planistycznych jest sporządzana zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

art.1 ust.3

W trakcie procedowania i opracowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Celem projektu planu była nie tylko poprawa warunków zagospodarowania nieruchomości objętej planem, ale i takie określenie nowego sposobu ich zagospodarowania, które uwzględniałoby zarówno aktualne potrzeby właścicieli nieruchomości objętych planem, jak i kontekst przestrzenny oraz zgłaszane w formie wniosków i uwag interesy właścicieli nieruchomości graniczących z obszarem planu, a także potrzeby lokalnej społeczności.

Zmiany, jakie wprowadzono do projektu planu w stosunku do planu obowiązującego, tj. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa w dniu 25 września 2001 r. uchwałą Nr LVI/134/2001 z późn. zm., w tym zmianą nr 103/11/2005 – część 2), nie mają charakteru zmian zasadniczych.

W projekcie planu miejscowego wyznacza się tereny:

- teren zabudowy usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U-KO,

- teren drogi publicznej głównej – fragment pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG,
- teren drogi publicznej lokalnej – fragment pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

W projekcie planu podtrzymano główne przeznaczenie terenu jakim jest zabudowa usługowa, aby zapewnić możliwości lokalizacji jak najszerzego wachlarza usług dla obsługi mieszkańców osiedla. Ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej ograniczono je do usług, które nie będą uciążliwe dla mieszkańców, zakazano przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska. Dodatkowo wprowadzono ograniczenia, w szczególności w zakresie lokalizacji usług wymagających otwartego przechowywania i eksponowania towarów, myjni samochodowych, czy warsztatów naprawczych samochodów.

W projekcie planu, w stosunku do planu obowiązującego, skorygowano w szczególności linie zabudowy. Na terenie U zbliżono je m.in. do ul. Strzyżowskiej i ul. Bł. Karoliny. Zmiana umożliwi większą elastyczność w lokalizacji zabudowy na tym terenie, co nie oznacza zwiększenia jednocześnie jej powierzchni. W projekcie planu utrzymano wskaźniki dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Sąsiednia zabudowa mieszkaniowa od strony wschodniej nadal jest chroniona poprzez teren niezabudowany, wydzielony linią podziału wewnętrznego, oznaczony symbolem [zp], wskazany do zagospodarowania pod zielenią urządzonej. Skorygowano nieznacznie linie zabudowy wyznaczone na terenie zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczonym symbolem U-KO, co pozwala na nadbudowę budynku garaży, podobnie jak dopuszczał to plan obowiązujący, i dostosowanie jego parametrów do funkcji innej niż garaż (np. wykonaniu niezbędnych dla funkcjonowania obiektu robót budowlanych, polegających na ociepleniu ścian oraz wykonaniu elewacji, pokrycia dachowego, zadaszenia nad wejściem, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie wymaganiami).

W planie dokonano nieznacznej w stosunku do planu obowiązującego korekty maksymalnej wysokości nowo planowanej zabudowy usługowej. Zwiększono ją o 1 m, tj. z 12 m do 13 m. Zmiana taka dotyczy budynków z dachami stromymi. Dla dachów płaskich podtrzymano dotychczasową ustaloną maksymalną wysokość zabudowy. Zmiana wysokości nie dopuszcza przy tym zwiększenia ilości kondygnacji nadziemnych, nadal ograniczonych do trzech. Jest konsekwencją rozbudowy układu komunikacyjnego, w tym budowy ronda na skrzyżowaniu ulic: bł. Karoliny i Strzyżowskiej, w wyniku której teren wskazany pod funkcję usługową zlokalizowany jest aktualnie poniżej poziomu tego skrzyżowania. Zachowano skalę sąsiedniej zabudowy (mieszkalnej i usługowej) i jej charakter. W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości ok. 13 m czy ok. 15,5 m. Doprecyzowano natomiast ustalenia w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy, w sposób pozwalający na jednoznaczne jej określenie w stosunku do stanu istniejącego, tj. powiązano maksymalną wysokość zabudowy z średnią rzędną terenu. Według aktualnych danych geodezyjnych jest nią rzędna 223 m n.p.m.

W projekcie planu wprowadzono większą swobodę w kształtowaniu geometrii dachów, nawiązując do istniejącej, nowocześnie zakomponowanej przestrzeni miejskiej. Ustalono korzystniejsze dla inwestora warunki podziału działek i ich scalania. W projekcie planu zabezpieczono nie tylko interesy osób prywatnych, ale także interes publiczny. Wyodrębniono tereny niezbędne dla funkcji publicznych, wyznaczając tereny dróg publicznych.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy, które określają obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, które określają 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.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje niewielki obszar o powierzchni około 0,25 ha, położony przy skrzyżowaniu ulic: Strzyżowskiej i Błogosławionej Karoliny, na osiedlu F. Kotuli. Jest on niewielkim powierzchniowo terenem, który nie został zabudowany, częścią zdefiniowanego już funkcjonalnie i przestrzennie osiedla zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej, wyposażonego w infrastrukturę społeczną, techniczną oraz komunikacyjną, realizowaną w większości w oparciu o ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na obszarze projektu planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie uchwalony uchwałą nr LVI/134/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2001 r., wraz z późn. zm., w tym zmianą nr 103/11/2005 – część 2, uchwaloną uchwałą nr III/48/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 grudnia 2010 r.), w którym projektowany teren jest przeznaczony pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, w tym dopuszczono wyłącznie usługi nieuciążliwe, podstawowe towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (...) oraz rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków, pełniących funkcję garażową.

Funkcje te zgodne są z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa (uchwalonym przez Radę Miasta Rzeszowa 26 września 2023 r. uchwałą nr LXXXV/1890/2023). Według struktury funkcjonalno-przestrzennej Studium obszar objęty planem jest częścią obszaru mieszkaniowego B.M.3, na którym funkcje mieszkaniowe mogą uzupełniać inne, m.in. usługi. Usługi są naturalnym uzupełnieniem funkcji związanej z obsługą mieszkańców, zgodnie z kierunkami Studium wyznaczonymi dla strefy B - kreowanie zwartej przestrzeni miasta z wielofunkcyjną zabudową, zapewniającą wysoką jakość zamieszkiwania oraz miejsca pracy.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium, uwzględnia i kontynuuje dotychczasową politykę planistyczną, mając na uwadze istniejące powiązania funkcjonalno-przestrzenne, aktualne uwarunkowania i potrzeby.

Funkcją dominującą na obszarze planu są usługi. Mają one służyć zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców, jako element wpływający na dobrą jakość ich życia. W projekcie planu wyznaczono teren zabudowy usługowej, największy powierzchniowo, oznaczony na rysunku planu symbolem U. Ustalenia planu dla terenu U dopuszczają w niewielkim zakresie dodatkową funkcję, jaką jest funkcja mieszkalna. Z racji skali jej udziału w budynku usługowym oraz fakultatywności ma ona jednak znaczenie marginalne dla kontekstu przestrzennego. Ze względu na specyfikę jej lokalizacji podtrzymuje się w tym zakresie ustalenia planu obowiązującego. W projekcie planu wyznaczono dodatkowo teren zabudowy usługowej lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem U-KO, teren drogi publicznej głównej – fragment pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDG oraz teren drogi publicznej lokalnej – fragment pasa drogowego, oznaczony na rysunku planu symbolem KDL.

W projekcie planu miejscowego ustalono niezbędne, wymagane ustawą, wskaźniki zagospodarowania, w tym w szczególności minimalną ilość miejsc do parkowania. Przyjęte na początku procesu projektowego, w uproszczonej formie, wskaźniki miejsc postojowych, uwzględnia zmieniającą się w trakcie procedowania planu politykę parkingową miasta, określoną kolejno w: 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. oraz Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą Nr LXXXV/1890/2023 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 września 2023. Obowiązujące aktualnie studium deleguje w kwestii wskaźników parkingowych do Zarządzenia Prezydenta. Od czasu uchwalenia nowego studium obowiązywały dwa takie zarządzenia: Zarządzenie Prezydenta Miasta Rzeszowa nr VIII/1599/2021 z dnia 30.12.2021 r., zastąpione Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa o nr 0050/76/2024 z dnia 13 lutego 2024 r.

Dla potwierdzenia i sprawdzenia zgodności opracowano analizę porównującą wskaźniki miejsc postojowych zawarte w ww. dokumentach, uwzględniając również wynikające z nich wytyczne i zasady określania tych wskaźników. Analiza jest jednym z materiałów planistycznych opracowanych na potrzeby niniejszego planu miejscowego.

Obszar objęty planem, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, przeznaczony jest pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej. Projekt planu nie zmienia idei planu obowiązującego. Utrzymuje dotychczasowe funkcje, a także wiele z dotychczasowych parametrów zabudowy. Ustalenia projektu planu uwzględniają uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Teren objęty projektem planu zlokalizowany jest u zbiegu podstawowego układu komunikacyjnego miasta i osiedla. Jest częścią obszaru osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej o średniej wysokości zabudowy. W bezpośrednim sąsiedztwie urządzono park służący mieszkańcom jako miejsce rekreacji i wypoczynku. Przeznaczenie terenu wskazane w projekcie planu, w szczególności w zakresie usług, stanowi uzupełnienie istniejącej podstawowej funkcji osiedla, tj. funkcji mieszkaniowej. Ma służyć zaspokojeniu podstawowych potrzeb mieszkańców, jako element wpływający na dobrą jakość ich życia.

W projekcie planu, zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia 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, w tym zabudowy nadziemnej, powierzchni zabudowy, powierzchni terenu biologicznie czynnego i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg publicznych (obowiązująca i nieprzekraczalne linie zabudowy). Niektóre z nich, tj. wysokość zabudowy oraz linie zabudowy czy geometria dachu, odbiegają w nieznacznym stopniu od ustaleń planu obowiązującego. Ich zmiana nie wpłynie jednak negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru, a wydatnie zwiększą możliwości inwestycyjne.

Korekta wysokości zabudowy na terenie U w stosunku do planu obowiązującego i zwiększenie jej o 1 m, tj. z 12 m do 13 m, zachowuje skalę i charakter sąsiedniej zabudowy (mieszkalnej i usługowej). W sąsiedztwie, oprócz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje również zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna o wysokości ok. 13 m czy nawet ok. 15,5 m. Ta korekta wysokości zabudowy dotyczy budynków z dachami stromymi. Dla dachów płaskich podtrzymano dotychczasową ustaloną maksymalną wysokość zabudowy. Zmiana wysokości nie dopuszcza przy tym zwiększenia ilości kondygnacji nadziemnych, nadal ograniczonych do trzech. Wynika to ze zmiany uwarunkowań zewnętrznych. Zmiana wysokości jest konsekwencją rozbudowy układu komunikacyjnego, w tym budowy ronda na skrzyżowaniu ulic: bł. Karoliny i Strzyżowskiej, w wyniku której teren wskazany pod funkcję usługową zlokalizowany jest aktualnie poniżej poziomu tego skrzyżowania. W projekcie planu założono geometrię dachów zbliżoną do zabudowy sąsiedniej, zarówno mieszkaniowej, jak i usługowej (dopuszczono zarówno dachy strome jak i płaskie). Planowana zabudowa wpisze się więc architektonicznie w istniejącą tkankę osiedla, nie będzie stanowić wśród niej dominaty, zapewni zharmonizowanie nowego zagospodarowania z istniejącym.

Zmiana linii zabudowy umożliwi większą elastyczność w lokalizacji budynków na tym terenie, ale nie oznacza to jednocześnie możliwości zwiększenia powierzchni zajmowanej przez te budynki. W projekcie planu utrzymano bowiem wskaźniki dotyczące maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Lokalizacja zabudowy bliżej ciągów ulicznych pozwoli na uporządkowanie przestrzeni wzdłuż nich.

Utrzymano wysoki udział terenu biologicznie czynnego, zgodnie ze wskaźnikiem ustalonym w Studium dla obszarów zagospodarowania tego typu. Wydzielono teren zieleni niskiej, usytuowany bezpośrednio przy obszarze zainwestowanym budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi, stanowiący przegrodę funkcjonalną i optyczną.

Realizacja projektu planu wpłynie na zmianę krajobrazu tej części osiedla, bowiem w miejsce nieuporządkowanego terenu pojawi się zabudowa nawiązująca wyrazem architektonicznym do zabudowy sąsiadującej, tworząc spójną całość przestrzenną.

Zrównoważony rozwój oznacza pełną równowagę między trzema czynnikami: gospodarczym, społecznym i ekologicznym.

Spełniono następujące zasady rozwoju zrównoważonego poprzez:

- dostosowanie przestrzeni zabudowy do potrzeb sąsiedztwa (jest to teren usług na potrzeby mieszkańców),
- ustalenia mające na celu ochronę klimatu, środowiska przyrodniczego (powietrza, wody, gleby) – ustalono zatem:

w zakresie ochrony powietrza:

- ogrzewanie miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej,

w zakresie ochrony wód:

- odprowadzanie ścieków bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej,
- ścieki przemysłowe odprowadzane do sieci kanalizacji sanitarnej poprzez urządzenia podczyszczające,
- wody opadowe i roztopowe z terenów komunikacji oraz z terenów utwardzonych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, poprzez urządzenia podczyszczające,
- wody opadowe z terenów zabudowy usług, odprowadzane poprzez retencję do kolektora deszczowego,

w zakresie ochrony gleby:

- utrzymanie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- ograniczenie szkodliwych emisji do atmosfery, oszczędzanie energii poprzez wykorzystywanie odnawialnych źródeł:
 - dopuszcza się odnawialne źródła energii dla obsługi obiektów budowlanych lokalizowanych w granicach planu: instalacje fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła, magazyny energii,
- zachowanie ładu przestrzennego (urbanistycznego i architektonicznego) zgodnie ze współczesnymi standardami, o czym napisano jw.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Przewidziano obsługę w zakresie infrastruktury technicznej z sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i gazowej. Dopuszczono rozbudowę sieci i ich przebudowę, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

W projekcie planu nie ustanawia się zakazów lokalizowania, ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi. W szczególności przepisy art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

Obszar objęty projektem planu graniczy z istniejącym podstawowym układem komunikacyjnym miasta i osiedla, w tym z rondem św. Floriana, zapewniającym dostępność komunikacyjną. W granicach projektu planu znajdują się tereny zagospodarowane jako fragment drogi głównej oraz drogi lokalnej.

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego projektem planu zlokalizowane są przystanki komunikacji miejskiej, zapewniające obsługę planowanej zabudowy.

Dla terenów usług ustalono w projekcie planu sposób realizacji miejsc parkingowych (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz ich minimalną ilość, zgodnie z polityką parkingową miasta.

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 była ocena dostosowania zagospodarowania terenu do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska oraz eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

Aktualnie projekt obejmuje teren w większej części niezabudowany, zajęty głównie przez zieleni nieurządzoną, zaś w jego części północnej zlokalizowane są dwa parterowe budynki garażowe w zabudowie szeregowej.

Celem opracowania planu jest optymalizacja i udoskonalenie zagospodarowania terenu oraz umożliwienie wykorzystania obszaru z uwzględnieniem przesłanek społeczno-ekonomicznych i nowych potrzeb inwestycyjnych, co jest odpowiedzią na wnioski właścicieli nieruchomości, położonych w granicach planu.

Aktualnie jest to teren otwarty, który zostanie zainwestowany i na którym dojdzie do częściowego przekształcenia w strukturze gruntów, redukcji powierzchni biologicznie czynnej, ograniczeniu różnorodności biologicznej, a także zmian w krajobrazie terenu.

Najbardziej zauważalną zmianą będzie zmiana struktury gruntów, w wyniku zabudowy i utwardzenia powierzchni. Obszar planu ma jednak stosunkowo niewielką powierzchnię, a planowane usługi zaliczono do nieuciążliwych, tj. nie stwarzających zagrożenia dla sąsiadującej zabudowy mieszkaniowej, a służące mieszkańcom osiedla.

W sferze gospodarki wodno-kanalizacyjnej utrzymano rozwiązania zawarte w planie obowiązującym nr 14/1/98 wraz ze zm., które zapewniają ochronę wód podziemnych. Wyposażenie w podstawowe sieci infrastruktury technicznej zapewni prawidłowe odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych. Ochronę wód zapewni odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i parkingów do sieci kanalizacji deszczowej, a wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy usług poprzez retencję z zastosowaniem rozwiązań z zakresu błękitno-zielonej infrastruktury. W przypadku braku takich rozwiązań, nastąpi odprowadzenie wód do kanalizacji deszczowej z zastosowaniem rozwiązań opóźniających odpływ.

Dopuszcza się odnawialne źródła energii dla obsługi obiektów budowlanych, lokalizowanych w granicach planu: instalacje fotowoltaiczne, kolektory słoneczne, pompy ciepła i magazyny energii.

Planowana zabudowa do ogrzewania może wykorzystywać ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualne źródła ciepła, takie jak: odnawialne źródła energii, gaz ziemny i energia elektryczna. Nie dopuszczono źródeł ciepła mogących być źródłem zwiększonej emisji zanieczyszczeń do powietrza.

Uboga szata roślinna ogranicza się do roślinności pospolitej. Zabudowa nie spowoduje likwidacji chronionych gatunków roślinności, gdyż nie występują one w granicach opracowywanego planu. Zieleni zostanie częściowo zastąpiona przez wymaganą zmianą planu powierzchnię biologicznie czynną, tj. zieleni towarzyszącą nowym budynkom oraz wydzielony obszar zieleni urządzonej. Nie odnotowano występowania chronionej fauny, a zmiana planu nie spowoduje znaczących zmian w warunkach bytowania występujących tu drobnych gryzoni.

W terenie oznaczonym symbolem U i U-KO, wskazanym dla zabudowy usług z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej lub usług lub terenu komunikacji, dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, zakazuje się lokalizacji usług w zakresie usług otwartego składowania, myjni samochodowej, stacji paliw, warsztatu naprawczego.

Zgodnie z obowiązującymi przepisami przedsięwzięcia lokalizowane w terenie U i U-KO nie mogą pogarszać standardów środowiska. Ich uciążliwość nie może wykraczać poza granice terenu własności.

Ustalenia projektu planu nie wpłyną na funkcjonowanie specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wisłok środkowy z Dopływami” obszar Natura 2000 - OZW). Obszar ten położony jest w znacznej odległości od terenu, dla którego opracowano projekt planu.

W terenie objętym projektem planu nie występują żadne obiekty i tereny o wartościach przyrodniczych objętych ochroną lub wskazane do ochrony.

W granicach projektu planu brak jest zbiorników wód powierzchniowych i podziemnych, brak jest również udokumentowanych ujęć wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć i zbiorników wodnych. Nie występują również wody powierzchniowe śródlądowe. Rozwiązania dotyczące ochrony wód i gruntów przyjęte w projekcie planu zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń środowiska wodno-gruntowego.

Przyjęte rozwiązania w sferze gospodarki wodno-kanalizacyjnej wzmacniają cele środowiskowe określone dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

W granicach projektu planu brak jest terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

art.1 ust.2 pkt 4

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej ani obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Brak jest również stanowisk archeologicznych.

art.1 ust.2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi. Bezpośredni, ale krótkotrwały charakter, może mieć uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z ewentualnej budowy obiektów kubaturowych, jak też z dostawy materiałów na place budowy. Po okresie budowy warunki środowiskowe nie będą stwarzać uciążliwości dla mieszkańców.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach projektu planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wynikających z zapisów uchwały. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska. Projekt nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi.

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

W projekcie planu wzięto pod uwagę zapotrzebowanie osób ze szczególnymi potrzebami. Stosownie do wymogów ustawy, ustalenia dotyczące miejsc parkingowych zawierają przepisy dotyczące konieczności zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

art.1 ust.2 pkt 6

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez określenie zasad kształtowania zabudowy tak, aby jej ustalenia pozwoliły na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu oraz na racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Zagospodarowanie terenów dostosowane jest do stanu własności gruntów. Przeważającą formą własności są grunty we władaniu osób prywatnych, a niewielkie powierzchniowo grunty stanowiące drogi są własnością gminy Rzeszów.

art.1 ust.2 pkt 8

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

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalenia przeznaczenia i sposób zagospodarowania umożliwia realizację zamierzenia właścicieli nieruchomości, zabezpieczając jednocześnie interes społeczny, w tym poprzez zachowanie rezerwy po drogi oraz wskazanie usług jako miejsca zaspokojenia potrzeb mieszkańców osiedla w tym zakresie.

art. 1 ust. 4 pkt 1

Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenu oraz skali i charakteru planowanego zagospodarowania. Teren objęty projektem planu przylega do dróg publicznych kategorii lokalnej oraz głównej.

Teren objęty planem nie wymaga wyznaczenia nowych dróg publicznych. W granicach planu wyznaczone zostały tereny stanowiące fragmenty istniejących dróg publicznych, a więc ulic: Błogosławionej Karoliny i Strzyżowskiej.

art. 1 ust. 4 pkt 2

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, przy ul. Błogosławionej Karoliny, zlokalizowane są przystanki miejskiej komunikacji zbiorowej, co umożliwi użytkownikom i mieszkańcom korzystanie z transportu miejskiego.

art. 1 ust. 4 pkt 3

W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem, w pasie drogowym ul. Błogosławionej Karoliny, zlokalizowana jest ścieżka rowerowa oraz ciągi piesze służące przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. W chodniki wyposażona jest również ul. Strzyżowska, granicząca z obszarem objętym planem od strony zachodniej.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Obszar objęty planem jest przygotowany i predysponowany do zabudowy. Zlokalizowany jest na obszarze o w pełni wykształconej, zwartej strukturze funkcjonalno—przestrzennej, tj. zdefiniowanym już funkcjonalnie i przestrzennie osiedlu zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie terenu utrwalone jest w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 14/1/98 w rejonie ulic: Strzyżowskiej, Ustrzyckiej, Dukielskiej i Krośnieńskiej w Rzeszowie uchwalonym uchwałą nr LVI/134/2001 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2001 r., wraz z późn. zm., w tym zmianą nr 103/11/2005 – część 2 uchwaloną uchwałą nr III/48/2010 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 grudnia 2010 r.) oraz Studium, stanowi uzupełnienie programu osiedla.

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

Prezydent Miasta Rzeszowa w dniu 12 grudnia 2023 r. przedstawił Radzie Miasta Rzeszowa wyniki analiz sporządzonych na potrzeby oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa uchwalonego uchwałą nr LXXXV/1890/2023 z dnia 26 września 2023 r. oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa. Częścią tego dokumentu jest wieloletnia prognoza sporządzenia planów miejscowych, w którym plan nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie, znalazł się w grupie planów, przewidzianych do kontynuowania i uchwalenia w 2024 r.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu miejscowego, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019 w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie.

Przeprowadzona analiza skutków finansowych wskazuje, iż realizacja ustaleń projektu planu miejscowego, przy przyjętych założeniach oraz w perspektywie 10 lat od jego uchwalenia spowoduje dodatni wynik finansowy.

Tereny zarówno drogi publicznej głównej (KDG), jak i drogi publicznej lokalnej (KDL), zostały wyznaczone w nawiązaniu do stanu istniejącego i obejmują odpowiednio fragmenty pasów drogowych ul. Błogosławionej Karoliny oraz ul. Strzyżowskiej. Rozszerzenie możliwości inwestycyjnych na terenie wskazanym pod zabudowę usługową (U) będzie natomiast skutkowało dochodami gminy z tytułu podatku od nieruchomości, generowanymi przez nową zabudowę.

Pozytywnie oceniony pod względem ekonomicznym projekt planu miejscowego daje podstawy do wnioskowania, że rozwój obszaru będzie opłacalny z punktu widzenia budżetu miasta.