

UCHWAŁA Nr XLIV/936/2021
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 30 marca 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r., poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378 oraz z 2021 r. poz. 11), 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.,

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

- § 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie, zwany dalej planem.
2. Plan obejmuje teren, o powierzchni około 0,32 ha, położony w północno-zachodniej części Śródmieścia, w granicach oznaczonych na rysunku planu.
- § 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.
- § 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
1) *linii zabudowy obowiązującej* – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować zabudowę;
2) *linii rozgraniczającej podziału wewnętrznego* – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą szczegółowe zasady zagospodarowania, w ramach tego samego przeznaczenia;
3) *działce* – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
4) *stropodachu płaskim* – należy przez to rozumieć jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy stropodach, o nachyleniu mniejszym lub równym 12°, ograniczony ścianami attykowymi;
5) *dachu stromym* – należy przez to rozumieć dach, o kącie nachylenia połaci dachowych większym niż 12°.
- §4. W granicach planu wyznacza się teren zabudowy usługowej, z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U, o powierzchni około 0,32 ha.
- §5. Na terenie objętym planem zakazuje się przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji dotyczących infrastruktury technicznej.
- § 6. 1. Na terenie objętym planem:
1) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności pod stacje transformatorowe, o wielkości dostosowanej do rozwiązań technicznych lokalizowanych tam urządzeń i obiektów, przy czym do działek tych nie stosuje się ustaleń zawartych w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały;

- 2) ustaleń dotyczących wysokości zabudowy nie stosuje się do inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
 2. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym gazociągów, linii elektroenergetycznych, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych sieci i urządzeń lub ich przebudowę lub zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania.
- § 7. 1. Teren objęty planem obejmuje się w całości strefą ochrony konserwatorskiej, dla której ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określone w §12 uchwały oraz w ust. 2 i 3.
2. W odniesieniu do budynków oznaczonych na rysunku planu jako wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków:
 - 1) nakazuje się zachowanie skali, gabarytów, bryły, wysokości, kształtów dachów oraz istniejącego podziału elewacji budynków;
 - 2) obejmuje się ochroną detal architektoniczny oraz stolarkę okienną, drzwiową i bramową budynków;
 - 3) zakazuje się zmian wielkości otworów bramowych, drzwiowych lub okiennych istniejących w elewacjach budynków.
 3. Nakazuje się ochronę stanowiska archeologicznego nr 17 (AZP 103-76/56, będącego osadą wielokulturową), wpisanego do gminnej ewidencji zabytków.
 4. Ustala się następujące zasady sytuowania zewnętrznych nośników informacji wizualnej w tym: reklam, szyldów lub znaków handlowych, zwanych dalej nośnikami:
 - 1) jeden nośnik musi odpowiadać jednemu podmiotowi prowadzącemu działalność w budynku;
 - 2) sumaryczna powierzchnia wszystkich nośników - nie większa niż 10 % powierzchni elewacji parteru;
 - 3) wielkość jednego nośnika - nie większa niż 1m²;
 - 4) zakazuje się umieszczanie nośników powyżej gzymsu parteru budynku, z wyjątkiem budynków, w których prowadzony jest jeden rodzaj działalności, np. hotel, bank, centrum medyczne;
 - 5) nakazuje się sytuowanie nośników w nawiązaniu do kompozycji elewacji budynku, w szczególności do pionowych i poziomych podziałów elewacji wyznaczonych otworami okiennymi i drzwiowymi lub elementami takimi jak np.: lizeny, gzymsy, boniowanie, pilastry;
 - 6) wszystkie nośniki na elewacji jednego budynku należy sytuować według jednej osi: linii horyzontalnej (górne krawędzie) lub linii wertykalnej (boczne krawędzie);
 - 7) w przypadku umieszczenia więcej niż 3 nośników na jednej elewacji, nakazuje się wprowadzenie jednej tablicy (ramy) w której zostaną one umieszczone;
 - 8) wszystkie nośniki umieszczone na jednej elewacji - o jednakowej wielkości i kształcie, z zastosowaniem jednakowych materiałów i kolorystyki;
 - 9) zakazuje się umieszczania nośników w sposób przesłaniający okna, witryny, drzwi oraz detale architektoniczne na elewacji budynku.
- § 8. 1. Ustalenia ogólne dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) ustala się możliwość przebudowy istniejących i budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, niezbędnych dla obsługi terenów objętych planem, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
 - 2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, nie związanych z obsługą terenów objętych planem, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu.
2. Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
- 1) zaopatrzenie w wodę, w tym dla celów przeciwpożarowych:
 - a) z miejskiej sieci wodociągowej zlokalizowanej przy ul. Jabłońskiego poprzez przyłącza wodociągowe,
 - b) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż Ø 110 mm;

- 2) odprowadzenie ścieków bytowych: do systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego miejską oczyszczalnią ścieków, położoną poza obszarem planu, do istniejącego kanału grawitacyjnego usytuowanego wzdłuż ul. Jabłońskiego poprzez przyłącza kanalizacyjne;
 - 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
 - 4) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z utwardzonych terenów zabudowy: z zastosowaniem urządzeń podczyszczających, do systemu miejskiej kanalizacji deszczowej, w tym do istniejącego kolektora deszczowego zlokalizowanego w ul. Jabłońskiego poprzez przyłącza kanalizacyjne;
 - 5) zaopatrzenie w gaz ziemny - z istniejącej dystrybucyjnej sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia usytuowanej w obszarze oraz poza granicą obszaru objętego planem, po rozbudowie sieci o gazociągi o średnicach nie mniejszych niż Ø 32 mm, lub poprzez przyłącza gazowe;
 - 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
 - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, w tym z istniejącego ciepłociągu usytuowanego wzdłuż ul. Jabłońskiego, po rozbudowie sieci rozdzielczej o średnicach nie mniejszych niż Ø 20 mm,
 - b) z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, odnawialnych źródeł energii lub energii elektrycznej.
- § 9. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie - na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.
2. Gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.
- § 10. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości ich zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, niezwiązanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.
- § 11. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 30%.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

- § 12. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U, przeznacza się pod zabudowę usługową, przy czym tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego, oznaczone na rysunku planu symbolem [U/KS], przeznacza się pod zabudowę usługową z zapleczem parkingowym.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U:
- 1) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej bez możliwości zwiększenia jej powierzchni;
 - 2) linia zabudowy obowiązująca – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 5% powierzchni działki;
 - 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 90% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnię biologicznie czynną należy kształtować jako zielenią urządzoną;
 - 6) wskaźnik intensywności zabudowy – w przedziale od 1,0 do 4,5;
 - 7) niezabudowane, utwardzone powierzchnie terenu należy kształtować z elementów drobnowymiarowych, o co najmniej dwóch kolorach i fakturach;
 - 8) elewację frontową budynku należy sytuować na całej szerokości działki, tworząc zwartą pierzeję wzdłuż ulicy Jabłońskiego;
 - 9) dopuszcza się sytuowanie zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką;
 - 10) zakazuje się sytuowania urządzeń technicznych, związanych z funkcjonowaniem budynku na dachach lub elewacjach frontowych, lub elewacjach zwróconych do terenów publicznych sąsiadujących z terenem objętym planem.

3. Zasady kształtowania formy architektonicznej budynków na terenie U:

- 1) wysokość budynków – od dwóch do czterech kondygnacji nadziemnych, lecz nie większa niż 17 m;
- 2) elewacje budynków:
 - a) układ i podział elewacji, wielkości i proporcje otworów okiennych i drzwiowych, a także detale architektoniczne, należy kształtować w nawiązaniu do budynków oznaczonych na rysunku planu jako wpisane do rejestru zabytków lub do gminnej ewidencji zabytków,
 - b) wysokość elewacji mierzona od poziomu terenu do okapu dachu, w pierzei ul. Jabłońskiego: nie większa niż wysokość elewacji wyższego oraz nie mniejsza niż wysokość elewacji niższego z budynków istniejących na sąsiednich działkach,
 - c) w przypadku braku zabudowy na działce sąsiedniej ustaleń zawartych w lit. b nie stosuje się,
 - d) elewacje budynków z zastosowaniem: kamienia, cegły klinkierowej, w ich naturalnej fakturze, lub tynków w kolorach pastelowych;
- 3) dachy budynków:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych - w przedziale $25^{\circ} - 40^{\circ}$, z zastrzeżeniem lit. b i lit. c,
 - b) na części budynku od strony ul. Jabłońskiego nakazuje się stosowanie dachów stromych o układzie kalenicowym w stosunku do ul. Jabłońskiego,
 - c) dopuszcza się stropodachy płaskie na częściach budynku, które nie są widoczne od strony ul. Jabłońskiego,
 - d) wszystkie połacie dachów stromych danego budynku – o jednakowym kącie nachylenia,
 - e) kolorystyka połaci dachowych oraz związanych z nimi obróbek blacharskich – w odcieniach koloru czerwonego, jednakowe dla zabudowy w granicach jednej działki budowlanej,
 - f) doświetlenie poddaszy – wyłącznie świetlikami w kalenicach dachów lub oknami połaciowymi.

4. Zasady podziału terenu U na działki budowlane;

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki – nie mniejsza niż 0,02 ha;
- 2) szerokość frontu działki od strony ul. Jabłońskiego nie mniejsza niż 13 m.

5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu U:

- 1) dostępność komunikacyjna bezpośrednio z ul. Jabłońskiego oraz z publicznej ulicy dojazdowej oznaczonej symbolem KDD.1 na rysunku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” uchwalonego uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r.;
- 2) dopuszcza się dojazd lub dojście z terenu zamkniętego linii kolejowej, przylegającego do terenu od strony północnej;
- 3) miejsca parkingowe dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem [U/KS], wyznaczonych liniami podziału wewnętrznego:
 - a) dla usług handlu: nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 60 m^2 powierzchni użytkowej, w tym stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową, w ilości określonej w ustawie o drogach publicznych,
 - b) dla usług innych niż handel: nie mniej niż 1 miejsce + 1 miejsce na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej, w tym stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową, w ilości określonej w ustawie o drogach publicznych,
 - c) miejsca parkingowe należy lokalizować w granicach działki budowlanej, na poziomie terenu lub w budynku;
- 4) dla terenu, poza terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolem [U/KS], wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego, wyznacza się minimalną ilość miejsc parkingowych – 0.

Rozdział 3 Przepisy zmieniające

§ 13. W uchwale Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” (Dz. Urz. Woj. Podk. Nr 88 poz. 1988), z późn. zm., wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 2 ust. 1 otrzymuje brzmienie: „Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 31,66 ha, położony w centralnej części Rzeszowa, pomiędzy ulicami: Jabłońskiego, Grottgera, Fredry i Styki, a ulicą Kochanowskiego, w tym teren zamknięty linii kolejowej o powierzchni 15,29 ha;
- 2) w § 3 pkt 4 otrzymuje brzmienie: „przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami U, o łącznej powierzchni ok. 4,04 ha, pod usługi;”;
- 3) § 34 – uchyla się.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

- § 14. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” uchwalonego uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 88 poz. 1988, z późn. zm., w części objętej niniejszą uchwałą.
- § 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 315/10/ 2019
PRZY UL. JABŁOŃSKIEGO W RZESZOWIE

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XLIV/936/2021
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 30 MARCA 2021 r.

RYSUNEK PLANU - SKALA 1 : 1 000



LEGENDA:

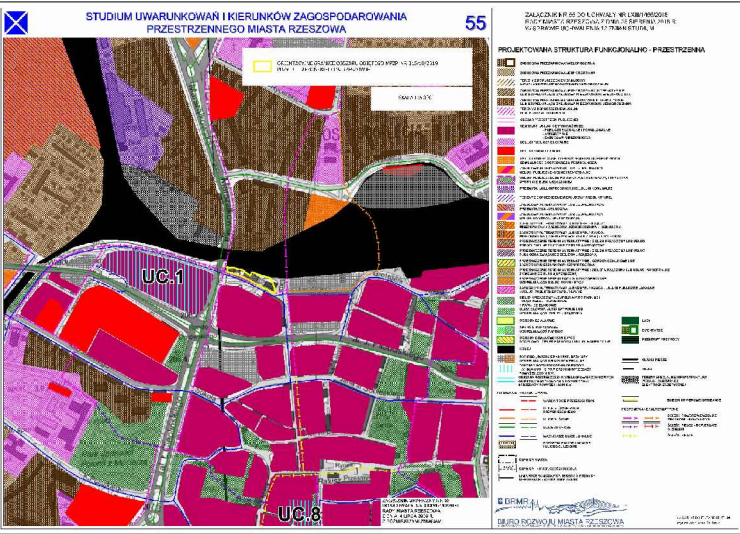
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCA
- LINIA ROZGRANICZĄCA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZAPLECZEM PARKINGOWYM

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- KAMIENICA WPISANA DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NUMEREM A-1276
- KAMIENICE WPISANE DO GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- TEREN ZAMKNIĘTY LINII KOLEJOWEJ
- STREFA 10 m OD TERENU ZAMKNIĘTEGO LINII KOLEJOWEJ
- GRANICA OBOWIĄZUJĄCEGO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 107/15/2005 "RZESZOWSKIE CENTRUM KOMUNIKACYJNE" UCHWALONEGO UCHWAŁĄ NR XVIII/290/2007 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 25 WRZEŚNIA 2007 r., Z PÓŹN. ZM.
- ISTNIEJĄCY UKŁAD KOMUNIKACYJNY POZA GRANICAMI PLANU
- KDD.1
- CAŁY OBSZAR OBJĘTY PLANEM POŁOŻONY JEST W STREFIE OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ORAZ W STREFIE OCHRONY STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR 17 (AZP 103-76 / 56)

WYRYS ZE SUIKZP MIASTA RZESZOWA, W CZĘŚCI PRZYJĘTEJ UCHWAŁĄ NR XXXVII/113/2000 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 4 LIPCA 2000 R. Z PÓŹN. ZM. Z OZNACZENIEM (ŻÓŁTY KONTUR) OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 315/10/2019 PRZY UL. JABŁOŃSKIEGO W RZESZOWIE



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLIV/936/2021
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 marca 2021 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 315/10/2019
przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVIII/373/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2019 r.

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu został objęty obszar o powierzchni około 0,32 ha, położony po północnej stronie ulicy Jabłońskiego, pomiędzy ulicami: Ciepelińskiego i Grunwaldzką.

Na terenie objętym projektem planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” uchwalony uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. z późn. zm. Obszar objęty granicami przystąpienia do sporządzenia planu przeznaczony jest w ww. obowiązującym planie pod usługi z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem istniejących funkcji mieszkaniowych, bez możliwości ich powiększenia oraz fragment terenu linii kolejowej.

Plan podjęto w celu korekty zapisów planu obowiązującego dotyczących wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy na tym terenie. Korekta tego wskaźnika zwiększy dostępność tego terenu dla nowych inwestycji, korzystnych dla wizerunku i bilansu ekonomicznego miasta.

W dniu 19 grudnia 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia mpzp nr 315/10/2019, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazeta Codzienna „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 10 stycznia 2020 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Projekt mpzp nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie, został przedstawiony MKUA w dniu 18 lutego 2020 r. Komisja MKUA zaopiniowała projekt planu z uwagami.

Po wprowadzeniu korekt projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień przez organy i instytucje w zakresie wymaganym przepisami prawa, w lutym 2020 r.

Następnie projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 3 czerwca do 2 lipca 2020 r. W terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 16 lipca 2020 r. do projektu planu wpłynęły dwie uwagi:

- [REDAKTOWANE] dotycząca obniżenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, do wysokości nie większej niż 10%
- [REDAKTOWANE] dotycząca zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale 2.0 do 4.0 dla działek nr 515 i 99/33 obr. 207 objętych granicami terenu oznaczonego na rysunku [U/KS], przeznaczonego pod zabudowę usługową z zapleczem parkingowym.

Do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu nie wpłynęły uwagi. Zarządzeniem nr VIII/923/2020 z dnia 6 sierpnia 2020 r. Prezydent Miasta Rzeszowa nie uwzględnił uwagi dotyczącej obniżenia opłaty planistycznej oraz uwzględnił uwagę dotyczącą zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy.

Po wprowadzeniu korekty do zapisów projektu planu polegającej na zwiększeniu wskaźnika intensywności zabudowy z przedziału od 0,7 do 2,0 na przedział od 1,0 do 4,5, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wysłany do zaopiniowania i uzgodnień przez organy i instytucje w zakresie wymaganym przepisami prawa, w październiku 2020 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie uzgodnił projekt planu z uwagami dotyczącymi ustaleń odnośnie ochrony konserwatorskiej istniejącej zabudowy. Następnie, po uwzględnieniu uwag, projekt planu został ponownie przesłany do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Rzeszowie i w dniu 9 grudnia 2020 r. uzyskał uzgodnienie.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 28 grudnia 2020 r. do 29 stycznia 2021 r. W dniu 20 stycznia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. W terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 12 lutego 2021 r. nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Uwaga wniesiona do wyłożonego do publicznego wglądu, w dniach od 3 czerwca 2020 r. do 2 lipca 2020 r., projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, nieuwzględniona przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, Zarządzeniem Nr VIII/923/2020 z dnia 6 sierpnia 2020 r.

-

[redacted] dotyczącej obniżenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, do wysokości nie większej niż 10%;

Uwagi nie uwzględnia się.

Uzasadnienie prawne rozpatrzenia uwagi

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

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

Gmina ma wyłączną kompetencję do planowania miejscowego i działając w granicach i na podstawie prawa może samodzielnie kształtować sposób zagospodarowania obszaru podlegającego jej władztwu planistycznemu, jeżeli władztwa tego nie nadużywa. Uprawnienie to, odnośnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wynika z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, późn. zm.).

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego.

Uchwałę, rada gminy podejmuje z własnej inicjatywy lub na wniosek prezydenta miasta.

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

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

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo (art.15 ust. 2 ustawy pzp):

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 7) 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 zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 13) 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.

Uzasadnienie faktyczne rozpatrzenia uwagi

W odniesieniu do zakwestionowanej przez składającą uwagę [REDAKTOWANO] wysokości stawki jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%, należy przywołać zarządzenie nr IV/1219 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie zasad określania w projektach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stawek procentowych wzrostu wartości gruntu w związku z uchwaleniem tych planów. Prezydent zarządził ustalenie zasady określania w projektach miejscowych planów stawek procentowych wzrostu wartości gruntu

w związku z uchwalaniem tych planów zawsze w wysokości 30%. Powyższe Zarządzenie dotyczy niemal wszystkich miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i niemal wszystkich terenów w obrębie tych planów, niezależnie od ich przeznaczenia, z nielicznymi wyjątkami od tej zasady, do których jednak nie należy przypadek związany z przedmiotową uwagą.

Wzrost wartości nieruchomości na skutek uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie dotyczy działki nr 99/33, obr. 207. Wynika on z włączenia tej działki do terenu przeznaczonego pod zabudowę usługową – obecnie działka ta znajduje się w obrębie terenu określonego w obowiązującym mpzp nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” jako teren zamknięty linii kolejowej.

Załącznik nr 3
do uchwały Nr XLIV/936/2021
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 marca 2021 r.
Załącznik3.xml (Dokument elektroniczny GML/XML)

Dane przestrzenne o których mowa w art. 67 a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U., z 2020 r. poz. 293,471,782,1086 i 1378). Utworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie, obejmującego obszar położony w północnej części Śródmieścia, przy magistrali kolejowej E 30 oraz pomiędzy Wiaduktem Tarnobrzeskim a ul. Jabłońskiego i ul. Grunwaldzką, zawierają:

- 1) lokalizację przestrzenną obszaru objętego planu w postaci wektorowej, w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych;
- 2) atrybuty zawierające informacje o planie miejscowym;
- 3) rysunek planu miejscowego w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

UZASADNIENIE
do uchwały Nr XLIV/936/2021 Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 marca 2021 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie

Przystąpienie do sporządzenia planu nastąpiło w oparciu o uchwałę Nr XVIII/373/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2019 r. Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu został objęty obszar o powierzchni około 0,32 ha, położony po północnej stronie ulicy Jabłońskiego, pomiędzy ulicami: Cieplińskiego i Grunwaldzką.

Na terenie objętym projektem planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” uchwalony uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. z późn. zm.

Obszar objęty granicami przystąpienia do sporządzenia planu przeznaczony jest w ww. obowiązującym planie pod usługi z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem istniejących funkcji mieszkaniowych, bez możliwości ich powiększenia oraz fragment terenu linii kolejowej.

Do planu przystąpiono na wniosek osoby fizycznej. Wniosek dotyczył zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w zakresie wymaganej ilości miejsc parkingowych.

Teren objęty opracowaniem jest w większości zagospodarowany, zabudowę stanowią kamienice tworzące północną pierzeję wzdłuż ul. Jabłońskiego pomiędzy ul. Cieplińskiego a ul. Grunwaldzką. Wszystkie istniejące kamienice wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków, natomiast jedna z nich (Nr 8) jest wpisana do rejestru zabytków. W ciągu kamienic pozostają dwa tereny niezabudowane, na których możliwa jest realizacja zabudowy (plomb) uzupełniającej pierzeję, co wpłynie korzystnie na wizerunek tej części Śródmieścia.

W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa obszar przeznaczony jest pod usługi centrotwórcze.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003 r., poz. 1587).

W trakcie sporządzania projektu planu miejscowego 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 ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, z późn. zm.).

Plan został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z ww. ustaw. Sposób przeprowadzenia procedury i strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Informacje dotyczące udziału społeczeństwa w procedurze sporządzenia planu

W dniu 19 grudnia 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia mpzp nr 315/10/2019, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazeta Codzienna „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 10 stycznia 2020 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

W dniu 18 lutego 2020 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu z uwagami. Po wprowadzeniu korekty projekt przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 3 czerwca 2020 r. do dnia 2 lipca 2020 r. W dniu 24 czerwca 2020 r. odbyła się

dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 16 lipca 2020 r.

W terminie podanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, tj. do dnia 16 lipca 2020 r. do projektu planu wpłynęły dwie uwagi:

- dotycząca obniżenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, do wysokości nie większej niż 10%,
- dotycząca zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale 2.0 do 4.0 dla działek objętych w projekcie planu granicami terenu oznaczonego na rysunku [U/KS], przeznaczonego pod zabudowę usługową z zapleczem parkingowym.

Do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zarządzeniem nr VIII/923/2020 z dnia 6 sierpnia 2020 r. Prezydent Miasta Rzeszowa nie uwzględnił uwagi dotyczącej obniżenia opłaty planistycznej oraz uwzględnił uwagę dotyczącą zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy.

Po wprowadzeniu korekty do zapisów projektu planu polegającej na zwiększeniu wskaźnika intensywności zabudowy z przedziału od 0,7 do 2,0 na przedział od 1,0 do 4,5, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wysłany do zaopiniowania i uzgodnień przez organy i instytucje w zakresie wymaganym przepisami prawa, w październiku 2020 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie uzgodnił projekt planu z uwagami dotyczącymi ustaleń odnośnie ochrony konserwatorskiej istniejącej zabudowy. Następnie, po uwzględnieniu uwag, projekt planu został ponownie przesłany do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Rzeszowie i w dniu 9 grudnia 2020 r. uzyskał uzgodnienie.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 28 grudnia 2020 r. do 29 stycznia 2021 r. W dniu 20 stycznia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przy czym dyskusja ta odbyła się w trybie „on line”, ze względu na obostrzenia wynikające z sytuacji epidemiologicznej w kraju. W terminie podanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, tj. do dnia 12 lutego 2021 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

W procedurze sporządzenia planu, w ramach przeprowadzonej strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, został zapewniony udział społeczeństwa w zakresie wymaganym obowiązującymi przepisami 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.

Po wyczerpaniu procedury formalno-prawnej opracowania planu miejscowego zasadnym jest przedstawienie projektu planu do uchwalenia Radzie Miasta Rzeszowa.

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 315/10/2019
przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie sporządzony został na podstawie uchwały Nr XVIII/373/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2019 r.

Uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu został objęty obszar o powierzchni około 0,32 ha, położony po północnej stronie ulicy Jabłońskiego, pomiędzy ulicami: Cieplińskiego i Grunwaldzką w Rzeszowie.

Na terenie objętym projektem planu obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” uchwalony uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. z późn. zm.

Obszar objęty granicami przystąpienia do sporządzenia planu przeznaczony jest w ww. obowiązującym planie pod usługi z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem istniejących funkcji mieszkaniowych, bez możliwości ich powiększenia oraz fragment terenu linii kolejowej.

Plan podjęto w celu korekty zapisów planu obowiązującego dotyczących wskaźnika miejsc parkingowych dla zabudowy na tym terenie. Korekta tego wskaźnika zwiększy dostępność tego terenu dla nowych inwestycji, korzystnych dla wizerunku i bilansu ekonomicznego miasta.

Wniosek dotyczy działki nr 515, stanowiącej własność prywatną, oraz działki nr 99/33, która stanowi własność [REDAKTOWANO]

Działka 99/33 nie widnieje jednakże w Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych. W związku z powyższym została ona włączona w projekcie planu do terenu zabudowy usługowej, zgodnie z wnioskiem inwestora.

Teren objęty opracowaniem jest w większości zagospodarowany, zabudowę stanowią kamienice tworzące północną pierzeję wzdłuż ul. Jabłońskiego pomiędzy ul. Cieplińskiego a ul. Grunwaldzką. Wszystkie istniejące kamienice wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków, natomiast jedna z nich (Nr 8) jest wpisana do rejestru zabytków.

Większość terenu stanowi własność prywatną, jedna działka należy do [REDAKTOWANO]
[REDAKTOWANO] a druga działka, wspomniana powyżej, jest własnością [REDAKTOWANO]
[REDAKTOWANO]

W ciągu kamienic pozostają dwa tereny niezabudowane, na których możliwa jest realizacja zabudowy plombowej uzupełniającej pierzeję, co wpłynie korzystnie na wizerunek tej części Śródmieścia.

Projekt planu obejmuje sformułowanie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania dla terenu usługowego U w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej - sytuowania miejsc parkingowych.

Po przeprowadzonej analizie istniejącego zagospodarowania stwierdzono że uzasadnionym jest zmiana warunków sytuowania miejsc do parkowania, gdyż umożliwi to zabudowę plomby w zabytkowej pierzei co korzystnie wpłynie na zagospodarowanie terenu.

Ponadto projekt planu wprowadzi uszczegółowione zapisy dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym zasady umieszczania reklam na obiektach i w obszarach zabytkowych, zgodnie z wytycznymi Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Podczas opracowania ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej zostały uwzględnione obowiązujące zapisy planu miejscowego, wytyczne konserwatorskie przekazane we wnioskach do planu Nr 253/5/2013 – I „Dworzec”, w tym wytyczne z opracowania „Zasady projektowania

i umieszczania nośników informacji wizualnej i reklam na obiektach i w obszarach zabytkowych” autorstwa B. Szmygin i A. Fortuna- Marek.

W dniu 19 grudnia 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia mpzp nr 315/10/2019, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazeta Codzienna „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 10 stycznia 2020 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Projekt mpzp nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie, został przedstawiony MKUA w dniu 18 lutego 2020 r. Komisja MKUA zaopiniowała projekt planu z uwagami odnośnie:

- przyjęcia wskaźnika miejsc do parkowania dla nowoprojektowanej zabudowy wg ustaleń obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa,
- weryfikacji zapisów dotyczących odprowadzenia ścieków komunalnych na odprowadzenia ścieków bytowych i odprowadzenia ścieków przemysłowych.

Po wprowadzeniu korekt projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień przez organy i instytucje w zakresie wymaganym przepisami prawa, w lutym 2020 r.

Następnie projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach 3 czerwca do 2 lipca 2020 r. Dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko odbyła się w dniu 24 czerwca 2020 r. W terminie wyznaczonym w obwieszczeniu i ogłoszeniu przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, tj. do dnia 16 lipca 2020 r. do projektu planu wpłynęły dwie uwagi:

- [REDAKCYJNA] dotycząca obniżenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, do wysokości nie większej niż 10%
- [REDAKCYJNA] dotycząca zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale 2.0 do 4.0 dla działek nr 515 i 99/33 obr. 207 objętych granicami terenu oznaczonego na rysunku [U/KS], przeznaczonego pod zabudowę usługową z zapleczem parkingowym.

Do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zarządzeniem nr VIII/923/2020 z dnia 6 sierpnia 2020 r., Prezydent Miasta Rzeszowa nie uwzględnił uwagi dotyczącej obniżenia opłaty planistycznej, natomiast uwzględnił uwagę dotyczącą zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy.

Po wprowadzeniu korekty do zapisów projektu planu polegającej na zwiększeniu wskaźnika intensywności zabudowy z przedziału od 0,7 do 2,0 na przedział od 1,0 do 4,5, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wysłany do zaopiniowania i uzgodnień przez organy i instytucje w zakresie wymaganym przepisami prawa, w październiku 2020 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie uzgodnił projekt planu z uwagami dotyczącymi ustaleń odnośnie ochrony konserwatorskiej istniejącej zabudowy. Następnie, po uwzględnieniu uwag, projekt planu został ponownie przesłany do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Rzeszowie i w dniu 9 grudnia 2020 r. uzyskał uzgodnienie.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 28 grudnia 2020 r. do 29 stycznia 2021 r. W dniu 20 stycznia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami

wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przy czym dyskusja ta odbyła się w trybie „on line”, ze względu na obostrzenia wynikające z sytuacji epidemiologicznej w kraju. W terminie podanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, tj. do dnia 12 lutego 2021 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Studium określa kierunki zagospodarowania przedmiotowego terenu pod usługi centrotwórcze.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293, 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 udostępnieniu 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 przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzenie planu miejscowego wywołane zostało uchwałą nr XVIII/373/2019 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie. Do planu przystąpiono na wniosek osoby fizycznej. Wniosek dotyczył zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne” uchwalony uchwałą Nr XVIII/290/2007 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2007 r. z późn. zm., w szczególności w zakresie wymaganej ilości miejsc parkingowych.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293, z późn. zm.) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2003 r. Nr 164, poz. 1587).

W dniu 19 grudnia 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia mpzp nr 315/10/2019, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazeta Codzienna „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 10 stycznia 2020 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

Do projektu planu nie wpłynęły wnioski od osób prywatnych.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

W dniu 18 lutego 2020 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu z uwagami. Po wprowadzeniu korekty projekt przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach od 3 czerwca 2020 r. do dnia 2 lipca 2020 r. W dniu 24 czerwca 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 16 lipca 2020 r.

W terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 16 lipca 2020 r. do projektu planu wpłynęły dwie uwagi:

- [REDAKTOWANE] dotycząca obniżenia wysokości stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, do wysokości nie większej niż 10%,
- [REDAKTOWANE] dotycząca zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy w przedziale 2.0 do 4.0 dla działek nr 515 i 99/33 obr. 207 objętych granicami terenu oznaczonego na rysunku [U/KS], przeznaczonego pod zabudowę usługową z zapleczem parkingowym.

Do prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Zarządzeniem nr VIII/923/2020 z dnia 6 sierpnia 2020 r. Prezydent Miasta Rzeszowa nie uwzględnił uwagi dotyczącej obniżenia opłaty planistycznej, natomiast uwzględnił uwagę dotyczącą zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy.

Po wprowadzeniu korekty do zapisów projektu planu polegającej na zwiększeniu wskaźnika intensywności zabudowy z przedziału od 0,7 do 2,0 na przedział od 1,0 do 4,5, projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wysłany do zaopiniowania i uzgodnień przez organy i instytucje w zakresie wymaganym przepisami prawa, w październiku 2020 r. Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków Delegatura w Rzeszowie uzgodnił projekt planu z uwagami dotyczącymi ustaleń odnośnie ochrony konserwatorskiej istniejącej zabudowy. Następnie, po uwzględnieniu uwag, projekt planu został ponownie przesłany do Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Rzeszowie i w dniu 9 grudnia 2020 r. uzyskał uzgodnienie.

Następnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został ponownie wyłożony do publicznego wglądu w dniach 28 grudnia 2020 r. do 29 stycznia 2021 r. W dniu 20 stycznia odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, przy czym dyskusja ta odbyła się w trybie „on line”, ze względu na obostrzenia wynikające z sytuacji epidemiologicznej w kraju. W terminie podanym w obwieszczeniu i ogłoszeniu przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, tj. do dnia 12 lutego 2021 r., nie wpłynęły uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko.

W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania projektu planu, sporządzana jest tzw. dokumentacja prac planistycznych - 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 projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy. Projekt planu w możliwie szerokim zakresie uwzględnia wnioski inwestorów i godzi interesy prywatnych właścicieli działek z interesem publicznym jakim jest ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, poprzez sformułowanie określonych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu objętego planem, uwzględniających ochronę tego dziedzictwa.

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

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenu objętego projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Teren objęty opracowaniem jest w większości zagospodarowany, zabudowę stanowią kamienice tworzące północną pierzeję wzdłuż ul. Jabłońskiego pomiędzy ul. Cieplickiego a ul. Grunwaldzką. Wszystkie istniejące kamienice wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków, natomiast jedna z nich jest wpisana do rejestru zabytków.

Na terenie objętym planem obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 107/15/2005 „Rzeszowskie Centrum Komunikacyjne”, który przeznacza teren pod usługi z infrastrukturą techniczną, z dopuszczeniem istniejących funkcji mieszkaniowych, bez możliwości ich powiększenia, oraz fragment terenu linii kolejowej.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

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

Teren planu mieści się w Śródmieściu przy ul. Jabłońskiego, graniczy bezpośrednio z terenem kolejowych po stronie północnej, sąsiaduje z głównym dworcem autobusowym po stronie wschodniej oraz z wiaduktem Tarnobrzeskim po stronie zachodniej. Zabudowę stanowią kamienice tworzące północną pierzeję wzdłuż ul. Jabłońskiego pomiędzy ul. Cieplickiego a ul. Grunwaldzką. Wszystkie istniejące kamienice wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków, natomiast jedna z nich (Jabłońskiego 8) jest wpisana do rejestru zabytków. W ciągu kamienic pozostają dwa tereny niezabudowane, na których możliwa jest realizacja zabudowy plombowej.

W planie wprowadzono szereg ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, co pozwoli zachować charakter istniejącej zabudowy i zapewni spójność nowych budynków z zabytkową pierzeją. W celu wykształcenia zwartej pierzei została wyznaczona linia zabudowy obowiązująca wzdłuż ul. Jabłońskiego.

W projekcie planu, zgodnie z wymogami art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni terenów biologicznie czynnych.

Projekt planu obejmuje również sformułowanie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania dla terenu usługowego U w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej – sytuowania miejsc parkingowych.

Analiza istniejącej zabudowy wykazała że na większości działek już zainwestowanych, na których mieszczą się budynki objęte formami ochrony konserwatorskiej, nie ma możliwości zlokalizowania miejsc parkingowych. W związku z powyższym wprowadzono różne zasady sytuowania miejsc parkingowych dla terenów już zainwestowanych oraz dla terenów na których istnieje możliwość sytuowania nowej zabudowy (oznaczone symbolem [U/KS]). Przeanalizowano wielkość możliwej do zrealizowania powierzchni zabudowy na terenach [U/KS] i na tej podstawie określono minimalną ilość miejsc parkingowych dla tych terenów w odniesieniu do powierzchni użytkowej lokalu usługowego. Dla pozostałych terenów (zabudowanych budynkami objętymi formami ochrony konserwatorskiej) wskaźnik ten ustalono w wysokości 0. Nowe zasady sytuowania

miejsc parkingowych ułatwiają realizację zabudowy na działkach niezagospodarowanych (dotychczasowy wskaźnik ograniczał możliwości ekonomicznego ich zagospodarowania), co wpłynie korzystnie na wizerunek tej części Śródmieścia.

Projekt planu obejmuje ponadto wprowadzenie uszczegółowionych zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym zasad umieszczania reklam na obiektach i w obszarach zabytkowych, zgodnie z wytycznymi Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Teren planu objęty został w całości strefą ochrony konserwatorskiej.

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

art.1 ust.2 pkt 10 i 13

W projekcie planu przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną z przebiegających w ul. Jabłońskiego sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej i gazowej, poprzez przyłącza indywidualne.

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

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej z sieci wodociągowej zlokalizowanej przy ul. Jabłońskiego. Ustalenia dotyczące zapewnienia właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu.

art.1 ust.2 pkt 3

Ustalenia 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, eliminowanie lub ograniczanie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

Obszar objęty planem jest fragmentem Śródmieścia Rzeszowa, gdzie proces urbanizacji rozwinął się najszybciej, położony jest poza granicami obszarów objętych ochroną ze względu na wartości przyrodnicze i krajobrazowe. W granicach terenu, który jest przedmiotem opracowania nie występują formy przyrody objęte ochroną w świetle ustawy o ochronie przyrody.

Nie prognozuje się, aby przeznaczenie i sposób zagospodarowania terenu objętego planem miał wpływ na stan środowiska i walory przyrodnicze obszarów objętych ochroną prawną na terenie miasta Rzeszów tj. rezerwatu przyrody „Lisia Góra” oraz obszaru Natura 2000, ze względu na znaczącą ich odległość.

Nie występują tu zbiorniki wód powierzchniowych, brak jest również udokumentowanych ujęć wód podziemnych oraz stref ochronnych ujęć. Nie występują również wody powierzchniowe śródlądowe. Rozwiązania dotyczące ochrony powietrza, wód i gruntów przyjęte w planie zapewniają w maksymalnym stopniu ochronę środowiska.

Położenie obszaru planu w sąsiedztwie linii kolejowej E-30 o znaczeniu krajowym, w sąsiedztwie dworca PKS oraz w rejonie dróg o dużym natężeniu ruchu pojazdów samochodowych, ma wpływ na okresowe pogorszenie warunków akustycznych, oraz na występowanie drgań podłoża podczas przejazdu pociągów.

Realizacji ustaleń planu spowoduje wprowadzenie zabudowy i utwardzenia powierzchni na działkach dotychczas niezabudowanych. Obszar planu ma jednak stosunkowo niewielką powierzchnię, a planowane usługi zaliczono do nieuciążliwych tj. nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Wyposażenie w podstawowe sieci infrastruktury technicznej zapewni prawidłowe odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych. Istotnym zapisem obejmującym zagadnienia z zakresu ochrony środowiska jest zasilanie w energię ciepłą z miejskiej sieci ciepłowniczej lub indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, odnawialnych źródeł energii oraz energii elektrycznej.

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.

Projekt planu uwzględnia cele ochrony środowiska zawarte w dokumentach strategicznych opracowanych na szczeblu krajowym i regionalnym, a także w dyrektywach Unii Europejskiej.

Realizacja ustaleń planu wpłynie korzystnie na zmianę krajobrazu tej części miasta, tworząc zwartą pierzeję wzdłuż ul. Jabłońskiego.

art.1 ust.2 pkt 4

Teren planu objęty został w całości strefą ochrony konserwatorskiej. Wszystkie istniejące kamienice wpisane są do Gminnej Ewidencji Zabytków, natomiast jedna z nich (Jabłońskiego 8) jest wpisana do rejestru zabytków.

W projekcie planu wprowadzono szczegółowe zapisów dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym zasad umieszczania reklam na obiektach i w obszarach zabytkowych, zgodnie z wytycznymi Podkarpackiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Podczas opracowania ustaleń dotyczących ochrony konserwatorskiej zostały uwzględnione obowiązujące zapisy planu miejscowego, wytyczne konserwatorskie przekazane do sporządzonego w sąsiedztwie planu Nr 253/5/2013 – I „Dworzec”, w tym wytyczne z opracowania „Zasady projektowania i umieszczania nośników informacji wizualnej i reklam na obiektach i w obszarach zabytkowych” autorstwa B. Szmygin i A Fortuna- Marek.

art.1 ust.2 pkt 5

Ustalenia planu przewidują lokalizację nowej zabudowy o funkcji usługowej z zapleczem parkingowym. Natomiast funkcja mieszkaniowa zostaje zachowana w dotychczasowej wielkości, bez prawa jej powiększania. Funkcja mieszkaniowa utrzymana w istniejących budynkach zlokalizowana jest na wyższych kondygnacjach. Teren będący przedmiotem opracowania położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów kolejowych oraz ciągu komunikacyjnego (ul. Jabłońskiego), który z chwilą połączenia z ul. Czarnieckiego stał się ciągiem o większym natężeniu ruchu pojazdów samochodowych. W granicach terenu będącego przedmiotem planu nie ma możliwości zastosowania urządzeń ograniczających poziom hałasu. Kierując się tym, ustalono dla tego terenu funkcję usługową jako główną. Dopuszcza się zachowanie funkcji mieszkaniowej w istniejącej zabudowie.

Jest to teren, w obszarze którego występują przekroczenia dopuszczalnych norm hałasu. Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, teren opracowania, ze względu na jego położenie można zakwalifikować jako tereny strefy śródmiejskiej miast powyżej 100 tys. mieszkańców.

Dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w celu poprawy warunków akustycznych możliwe jest wprowadzenie rozwiązań (okna dźwiękochłonne), dla poprawy standardu życia mieszkańców.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach planu wykluczono lokalizację usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczone usługi nieuciążliwe nie będą powodować pogorszenia warunków życia

mieszkańców. Nie wpłyną na pogorszenie warunków akustycznych ani na stan powietrza atmosferycznego. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska. Plan nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi.

W granicach 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 planie wzięto pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych. Stosownie do wymogów ustawy, ustalenia dotyczące miejsc parkingowych zawierają przepisy dotyczące konieczności zapewnienia stanowisk postojowych dla osób posiadających 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 optymalnie, z zachowaniem uwarunkowań wynikających m.in. z zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wykorzystać dostępną przestrzeń.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów.

Większość terenu stanowi własność prywatną, jedna działka należy do [REDAKTOWANE] i jedna działka jest własnością [REDAKTOWANE]. Działka [REDAKTOWANE] nie widnieje jednakże w Decyzji Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych. W związku z powyższym, biorąc pod uwagę wielkość oraz położenie w bezpośrednim sąsiedztwie działki budowlanej, została ona włączona w planie do terenu zabudowy usługowej U.

Zagospodarowanie terenów dostosowane jest do stanu własności gruntów.

art.1 ust.2 pkt 8

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

art.1 ust.2 pkt 9

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

Ustalone przeznaczenie terenu oraz sposób jego zagospodarowania zapewnia uzupełnienie zwartej tkanki zabudowy w strefie Śródmieścia, przeznaczone pod funkcję usługową.

art.1 ust.4 pkt 1

Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z niewielkiej skali planu i charakteru planowanego zagospodarowania.

art.1 ust.4 pkt 2

Teren objęty planem przeznaczony został pod zabudowę usługową z dopuszczeniem utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej, bez możliwości zwiększenia jej powierzchni. Teren objęty

planem mieści się w ścisłym centrum Miasta w bliskiej odległości przystanków komunikacji miejskiej, głównego dworca kolejowego i autobusowego.

art.1 ust.4 pkt 3

Plan nie obejmuje terenów komunikacji. W bezpośrednim sąsiedztwie mieści się ul. Jabłońskiego, powiązania z układem komunikacyjnym Śródmieścia, umożliwiając łatwe przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Teren objęty planem mieści się w ścisłym centrum Miasta na terenie dla którego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania wskazuje zasadność lokalizacji centrum – usługi centrotwórcze: publiczne lokalne i ponadlokalne, komercyjne, zabudowa mieszkaniowa. Jest to obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

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 aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2014 – 2017.

We wnioskach końcowych „Wyników analiz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014 - 2017” dla miasta Rzeszowa „stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych.”.

Zgodnie z „Załoženiami wieloletnich programów sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”, „przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się:

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

Projekt planu spełnia warunki pkt 3 tiret pierwsze i tiret drugie, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w planie, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Na terenach objętych planem nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miasto Rzeszów. Równocześnie, w związku z uchwaleniem planu, przewidywany jest wzrost wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego w Rzeszowie oraz w uzasadnieniu do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 315/10/2019 przy ulicy Jabłońskiego 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 2020 r. poz. 2176). Jawność wyłączyła Barbara Pujdak Dyrektor Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa.