

Uchwała Nr XLI/852/2020
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 grudnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 300/5/2018 w części I
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004
„Wilkowyja-Kamionka II” 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 2020 r., poz. 713 i 1378) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293, 471, 782, 1086 i 1378), po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rada Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwala się zmianę nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, uchwalonego Uchwałą Nr LIII/868/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 marca 2009 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2009 r., poz. 810, wraz z późn. zm., zwaną dalej „zmianą Nr 300/5/2018 w części I”.

2. Zmiana nr 300/5/2018 w części I obejmuje obszar o powierzchni około 4,77 ha, położony przy ul. Olbrachta w Rzeszowie, w granicach oznaczonych na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu – zmiana nr 300/5/2018 w części I, wykonany na mapie w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie nr 300/5/2018 w części I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) załącznik Nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

Rozdział 2

Zmiany w przepisach obowiązujących

§ 3. W uchwale, o której mowa w § 1 ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3:

a) pkt 5 otrzymuje brzmienie:

„5) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1U do 4U, o łącznej powierzchni około 5,38 ha, pod zabudowę usługową.”,

b) pkt 9 i pkt 10 otrzymują brzmienie:

- „9) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 6KDW, o łącznej powierzchni około 1,16 ha, pod drogi wewnętrzne;
- 10) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KD/KX do 5KD/KX, o łącznej powierzchni około 0,47 ha, pod ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne.”;
- 2) w § 6. Ustalenia dla terenu 1 MN:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, o powierzchni około 2,20 ha, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.”,
- b) w ust. 2:
- skreśla się pkt 2,
 - po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:
- „4a) intensywność zabudowy:
- a) od 0,2 do 0,5 dla działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej,
 - b) od 0,2 do 0,7 dla działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej;”,
 - pkt 5 otrzymuje brzmienie:
- „5) jeżeli istniejące zagospodarowanie przekracza parametry określone w pkt 3, 4 i 4a, to zmiana zagospodarowania nie może wykroczyć poza parametry wynikające ze stanu istniejącego;”,
- w pkt 6 po literze b średnik zastępuje się kropką i skreśla się pkt 7,
- c) w ust. 5:
- pkt 3 otrzymuje brzmienie:
- „3) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny należy wydzielić w granicach działki budowlanej;”,
- po pkt 3 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:
- „4) sposób realizacji miejsc postojowych – w garażach lub na terenie.”,
- d) skreśla się ust. 6;
- 3) w § 7. Ustalenia dla terenu 2 MN:
- a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN, o powierzchni około 1,16 ha, przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.”,
- b) w ust. 2:
- skreśla się pkt 2,
 - po pkt 4 dodaje się pkt 4a w brzmieniu:
- „4a) intensywność zabudowy:
- a) od 0,2 do 0,5 dla działki budowlanej w zabudowie wolnostojącej,
 - b) od 0,2 do 0,7 dla działki budowlanej w zabudowie bliźniaczej;”,
 - pkt 5 otrzymuje brzmienie:
- „5) jeżeli istniejące zagospodarowanie przekracza parametry określone w pkt 3, 4 i 4a, to zmiana zagospodarowania nie może wykroczyć poza parametry wynikające ze stanu istniejącego;”,
- c) w ust. 5:
- pkt 3 otrzymuje brzmienie:
- „3) miejsca postojowe w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska na każdy lokal mieszkalny należy wydzielić w granicach działki budowlanej;”,
- po pkt 3 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:
- „4) sposób realizacji miejsc postojowych – w garażach lub na terenie.”,
- d) skreśla się ust. 6;
- 4) w § 19. Ustalenia dla terenu 2U:
- a) w ust. 1 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

- „1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U, o powierzchni około 0,82 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową.”;
- b) w ust. 2 po pkt 5 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 6 w brzmieniu:
- „6) intensywność zabudowy – od 0,2 do 1,2 dla działki budowlanej.”;
- c) w ust. 5:
- pkt 2 otrzymuje brzmienie:
- „2) dla usług oświaty i zdrowia należy zapewnić nie mniej niż 10 miejsc postojowych na każdej działce, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych.”;
- pkt 3 otrzymuje brzmienie:
- „3) dla usług komercyjnych należy zapewnić w granicach działki budowlanej ilość miejsc postojowych według wskaźnika zawartego w § 4 ust. 2 pkt 6, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych.”;
- po pkt 3 dodaje się pkt 4 w brzmieniu:
- „4) sposób realizacji miejsc postojowych – na terenie, z dopuszczeniem miejsc parkingowych lokalizowanych w garażach wbudowanych (w budynku usługowym).”;
- d) skreśla się ust. 6;
- 5) po § 20 dodaje się § 20a w brzmieniu:
- „§ 20a. Ustalenia dla terenu 4U
1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4U, o powierzchni około 0,10 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową: strażnicę Ochotniczej Straży Pożarnej.
 2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) intensywność zabudowy – od 0,4 do 0,8;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej.
 3. Cechy zabudowy:
 - 1) wysokość zabudowy – nie większa niż 12 m;
 - 2) gabaryty budynku – nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne;
 - 3) przekrycie budynku – stropodachem płaskim o nachyleniu połaci mniejszym lub równym 12°, przy czym dopuszcza się przekrycie dachem stromym dwuspadowym lub wielospadowym, o nachyleniu połaci dachowych nie mniejszym niż 30° i nie większym niż 40°.
 4. Teren 4U należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
 5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednia – z ul. św. Kingi;
 - 2) miejsca postojowe dla samochodów bojowych, w ilości nie mniejszej niż dwa stanowiska, należy zlokalizować w budynku strażnicy;
 - 3) miejsca postojowe dla samochodów osobowych, w ilości nie mniejszej niż 5 stanowisk na każde stanowisko dla samochodu bojowego, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych, należy wydzielić w granicach działki budowlanej;
 - 4) sposób realizacji miejsc postojowych, o których mowa w pkt 3 – na terenie.”;
- 6) w § 26. Ustalenia dla terenów KDW ust. 1 otrzymuje brzmienie:
- „1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDW, o powierzchni około 0,29 ha, 2KDW, o powierzchni około 0,07 ha, 3KDW, o powierzchni około 0,07 ha, 4KDW, o powierzchni około 0,51 ha, 5KDW, o powierzchni około 0,12 ha, 6KDW, o powierzchni około 0,10 ha przeznacza się pod drogi wewnętrzne.”;

7) w § 27. Ustalenia dla terenów KD/KX ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD/KX, o powierzchni około 0,11 ha, 2KD/KX, o powierzchni około 0,11 ha, 3KD/KX, o powierzchni około 0,05 ha, 4KD/KX, o powierzchni około 0,14 ha, 5KD/KX, o powierzchni około 0,06 ha, przeznacza się pod ogólnodostępne ciągi pieszo-jezdne.”;

8) w § 28. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej po ust. 10 dodaje się ust. 11 w brzmieniu:

„11. Zasady określone w ust. 1 – 10 nie obowiązują dla terenów objętych zmianą nr 300/5/2018 w części I.”;

9) po § 28. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej dodaje się § 28a w brzmieniu:

„§ 28a. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, dla terenów objętych zmianą nr 300/5/2018 w części I

1. Ustalenia ogólne:

- 1) ustala się możliwość przebudowy istniejących i budowy nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych dla obsługi terenów objętych zmianą planu, przy zachowaniu pozostałych ustaleń zmiany planu;
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejących i budowę nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych zmianą planu, wyłącznie w przypadku, gdy nie ograniczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu;
- 3) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania, na pozostałych terenach, wzdłuż granic działek.

2. Zaopatrzenie w wodę – z miejskiej sieci wodociągowej, w tym:

- 1) z istniejących wodociągów, usytuowanych w ul. Olbrachta, poza obszarem objętym zmianą planu;
- 2) poprzez rozbudowę sieci o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż 80 mm lub poprzez przyłącza;
- 3) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm.

3. Odprowadzenie ścieków bytowych:

- 1) do systemu kanalizacji sanitarnej, zakończonego oczyszczalnią ścieków położoną poza obszarem objętym zmianą planu, do istniejących kanałów sanitarnych grawitacyjnych, usytuowanych w ul. Olbrachta, poza obszarem objętym zmianą planu;
- 2) poprzez rozbudowę sieci o kanały o średnicach nie mniejszych niż 200 mm lub poprzez przyłącza.

4. Odprowadzenie ścieków przemysłowych, pochodzących z prowadzonej działalności gospodarczej – poprzez urządzenia podczyszczające do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

5. Odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji oraz z terenów utwardzonych zabudowy, poprzez urządzenia podczyszczające, do systemu miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, w tym:

- 1) do istniejących kanałów deszczowych usytuowanych w ul. Olbrachta, poza obszarem objętym zmianą planu;
- 2) poprzez rozbudowę sieci o kanały o średnicach nie mniejszych niż 300 mm lub poprzez przyłącza;

- 3) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenu zabudowy usługowej, oznaczonego symbolem 2U, poprzez retencję;
- 4) dopuszcza się dla zabudowy jednorodzinnej retencję wód opadowych w zamkniętych zbiornikach podziemnych lub naziemnych (zamkniętych lub otwartych).
6. Zaopatrzenie w gaz ziemny:
 - 1) z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia znajdującej się na obszarze objętym zmianą planu oraz poza nim;
 - 2) poprzez rozbudowę sieci o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż 63 mm lub poprzez przyłącza.
7. Zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową:
 - 1) z indywidualnych źródeł ciepła, z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii, gazu ziemnego, energii elektrycznej lub urządzeń grzewczych na paliwa stałe, dopuszczonych do eksploatacji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi oraz aktami prawa miejscowego;
 - 2) z miejskiej sieci ciepłowniczej, po wybudowaniu ciepłociągu tranzytowego i sieci rozdzielczej o średnicach nie mniejszych niż 20 mm.
8. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej średniego napięcia poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie niskiego napięcia.
9. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.
10. Gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami, odpowiednio do rodzaju prowadzonej działalności.”.

§ 4. Załącznik Nr 1 do uchwały (rysunek planu), o którym mowa w § 2 pkt 1 uchwały Nr LIII/868/2009 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 marca 2009 r., traci moc w części objętej załącznikiem do niniejszej uchwały (rysunek planu – zmiana Nr 300/5/2018 w części I).

§ 5. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%, w związku z uchwaleniem zmiany nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie.

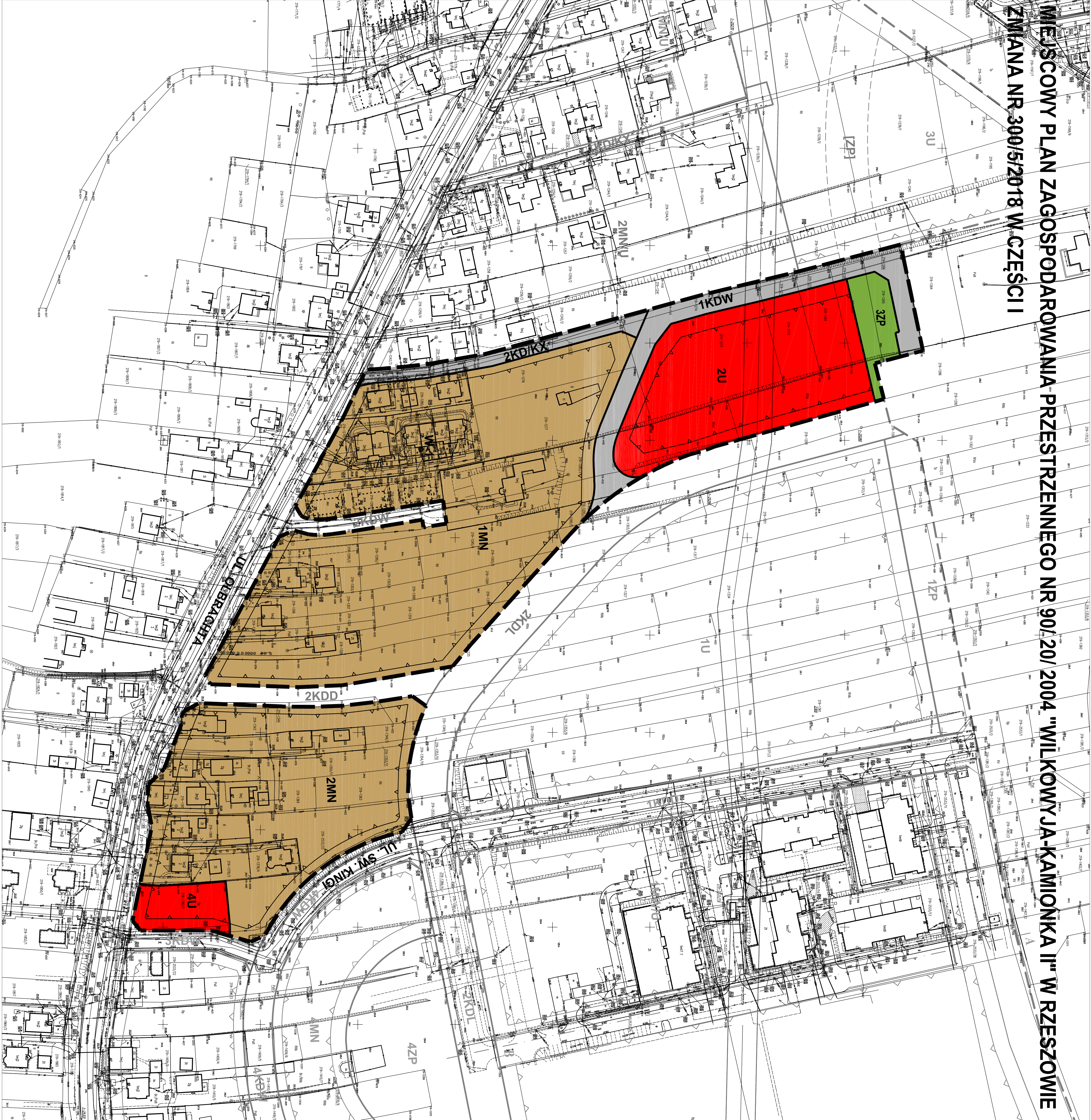
Rozdział 3 Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

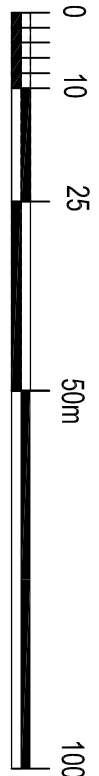
Andrzej Dec

MIĘJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 90/20/2004 "WILKOWYJA-KAMIONKA II" W RZESZOWIE
ZMIANA NR 300/5/2018 W CZĘŚCI I



ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XL / 852 / 2020
RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 30 GRUDNIA 2020r.

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1 000



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

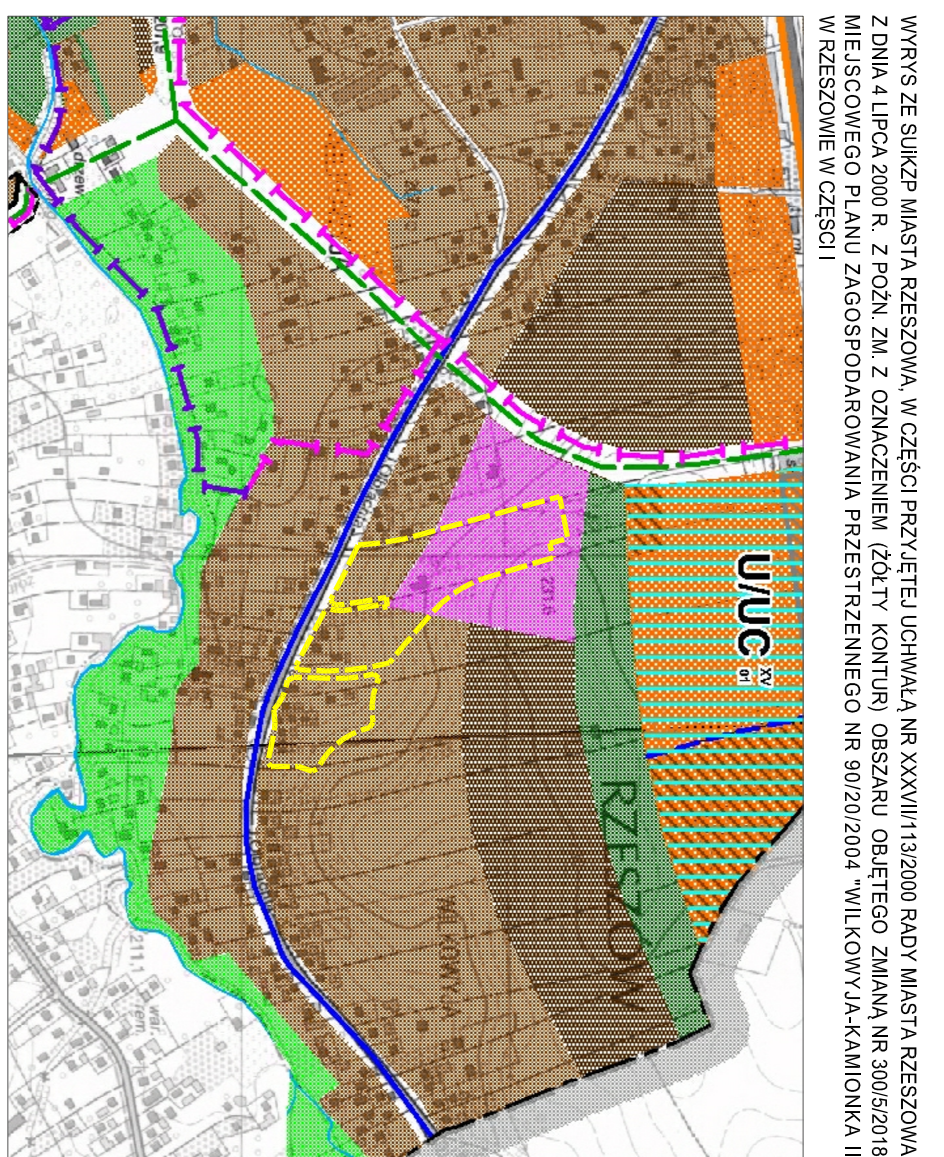
- GRANICA OBSZARU ZMIANY PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZAJĄLA
- MN
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- U
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDW
TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- KD/KX
TEREN CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
- ZP
TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- LINIA ENERGETYCZNA WRAZ ZE STREFĄ
- UL. ŚW. KINGI
- ISTNIEJĄCE ULICE
- W-1
ZLIKwidowany odwiert poszukiwawczy wilkowyja-1

USTALENIA MIĘJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 90/20/2004 "WILKOWYJA-KAMIONKA II" W RZESZOWIE

- GRANICA OBSZARU PLANU
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZAJĄLA
- MN
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MW/U
TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z USŁUGAMI
- U
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDL
TEREN PUBLICZNEJ DROGI LOKALNEJ
- KDD
TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ
- ZP
TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- A B
GŁÓWNA OŚ KOMPONENCYJNA TERENU 1MNu



Załącznik Nr 2
do uchwały Nr XLI/852/2020
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 grudnia 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w zmianie nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

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

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr XLI/852/2020
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 grudnia 2020 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag
do projektu zmiany nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania nr 90/20/2004
„Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie.

Do projektu zmiany nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, wyłożonego do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach: od 5 lutego 2020 r. do 25 lutego 2020 r. oraz powtórnie w dniach: od 23 lipca 2020 r. do 20 sierpnia 2020 r., wpłynęły uwagi, wniesione pismem z dnia 20 lipca 2020 r. (data wpływu: 24 lipca 2020 r.), przez Pana [REDAKTOWANO] dotyczące przeznaczenia działki nr ewid. 1265 obr. 219 pod drogę wewnętrzną oraz zieleń urządzoną, które nie zostały uwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa Zarządzeniem Nr VIII/979/2020 z dnia 25 września 2020 r.

Sposób rozpatrzenia przez Radę Miasta Rzeszowa uwag
do projektu zmiany nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie

Nie uwzględnia się uwag, wniesionych pismem z 20 lipca 2020 r. (data wpływu 24 lipca 2020 r.), przez Pana [REDAKTOWANO] dotyczących przeznaczenia działki nr ewid. 1265 obr. 219 pod drogę wewnętrzną oraz zieleń urządzoną.

Uzasadnienie rozpatrzenia uwag

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

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

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

W celu określenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy rady gminy podejmuje uchwałę o przestąpieniu 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 świetle cytowanych przepisów gmina dysponuje władztwem planistycznym przy czym władztwo to nie może oznaczać zupełnej dowolności w podejmowanych rozstrzygnięciach. W orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego zwrócono uwagę, że do naruszenia istoty prawa własności dochodzi w sytuacji, gdy niemożliwe staje się wykonywanie wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy albo wszystkich uprawnień składających się na możliwość korzystania z rzeczy i rozporządzenia rzeczą (wyrok z 25 maja 1999 r. SK 9/98). Podjęcie uchwały planistycznej, w efekcie której dochodzi do pozbawienia właściciela części atrybutów korzystania z rzeczy, nie musi oznaczać z góry ingerencji w jego prawo własności nieruchomości. Ustalenie przeznaczenia terenu w planie miejscowym przez organ odmiennie od oczekiwań właściciela nie daje podstaw do przyjęcia, że nastąpiło to z naruszeniem prawa. Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie daje żadnych preferencji tak dla interesu indywidualnego jak i dla interesu wspólnoty lokalnej, interesu publicznego. Oznacza to, że w trakcie prac planistycznych należy obie te wartości wyważyć, aby wybór jednej z nich winien być precyzyjnie uzasadniony.

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

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego określa się obowiązkowo:

- przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- zasady kształtowania krajobrazu,
- zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej,
- wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
- szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,

- szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów,
- stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 uopizp, plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium. Projekt planu jest sporządzany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko (art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Z treści złożonych uwag wynika, że Pan [REDAKTURA] sprzeciwia się przeznaczeniu w planie, należącej do niego, działki nr ewid. 1265, obr. 219, pod drogę wewnętrzną (1KDW) oraz zieleni urządzoną (3ZP). Ustalenia planu uniemożliwiają wybudowanie na działce domu, niezbędnego dla zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właściciela nieruchomości i jego rodziny.

W projekcie zmiany nr 300/5/2018 w części I planu, w odniesieniu do przeważającej części terenów nią objętych, zostało utrzymane przeznaczenie określone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie. Dotyczy to także działki nr ewid. 1265 obr. 219, będącej własnością składającego uwagi.

Ww. działka była, zgodnie z ustaleniami mpzp nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” i pozostanie po uchwaleniu zmiany nr 300/5/2018 w części I planu, przeznaczona częściowo pod drogę wewnętrzną (1KDW) a częściowo pod zieleni urządzoną (3ZP).

Przeznaczenie działki w planie wynika z konieczności realizacji kierunków, określonych 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., zwanego dalej „Studium”. W Studium przesądzona została konieczność zachowania pasa zieleni urządzonej o przebiegu wschód-zachód, oddzielającego obszary wskazane pod usługi komercyjne z dopuszczeniem obiektów handlu wielkopowierzchniowego od obszarów wskazanych pod zabudowę mieszkaniową i związane z nią usługi publiczne. Jest to zgodne z zasadami projektowania urbanistycznego i ma na celu wyeliminowanie uciążliwości wynikających z bliskiego sąsiedztwa różnych funkcji.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293 z późn. zm.) określa zależność między studium gminy a miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego „zgodnie z zapisami studium”, natomiast art. 20 ust. 1 ustawy mówi, że plan miejscowy uchwała rada gminy „po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium”.

Wnioskowane przez Pana [REDAKTURA] przeznaczenie działki nr ewid. 1265 obr. 219 pod zabudowę mieszkaniową stanowiłoby przerwanie pasa zieleni urządzonej, w związku z tym kolidowałoby z obowiązującym „Studium”.

W związku z powyższym, uwagi złożone przez Pana [REDAKTURA] dotyczące zmiany przeznaczenia działki nr ewid. 1265 obr. 219 pod zabudowę mieszkaniową, nie mogą zostać uwzględnione.

Należy podkreślić że, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, rozpatrując wnioski złożone po ogłoszeniu w prasie miejscowej, poprzez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu. Pan [REDAKTURA] nie złożył wniosków ani w trakcie procedowania miejscowego planu zagospodarowania

przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie ani też zmiany nr 300/5/2018 ww. planu.

Kwestie związane z utratą wartości działek, w związku z uchwaleniem planu regulują przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w szczególności art. 36 i art. 37. Określają one prawa właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, z której korzystanie w dotychczasowy sposób stało się niemożliwe w związku z uchwaleniem planu, do odszkodowania za poniesioną rzeczywistą szkodę albo wykupienia nieruchomości lub jej części. Realizacja ww. roszczeń może nastąpić również w drodze zaoferowania nieruchomości zamiennej.

Załącznik nr 4
do uchwały nr XLI/852/2020
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 30 grudnia 2020 r.
Załącznik4.gml (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 zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w Rzeszowie w rejonie ulicy Olbrachta, zawierają:

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

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XLI/852/2020 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 grudnia 2020 r.
w sprawie uchwalenia zmiany nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie

Projekt zmiany planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXV/1509/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 300/5/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie. Przystąpienie obejmowało obszar o powierzchni około 6,26 ha, położony przy ul. Olbrachta w Rzeszowie.

Po przeanalizowaniu ustaleń: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, przy braku wniosków dotyczących terenu 3U, wyłączono teren 3U z dalszych prac projektowych, procedując zmianę nr 300/5/2018 w części I, obejmującej obszar o powierzchni około 4,77 ha.

Na obszarze objętym zmianą planu, utrzymane zostało dotychczasowe przeznaczenie terenów pod: zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (1MN i 2MN), zabudowę usługową (2U), drogę wewnętrzną (1KDW), ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny (2KD/KX) i zieleń urządzoną (3ZP). Działka gminna zlokalizowana w rejonie skrzyżowania ul. św. Kingi i ul. Olbrachta została wyłączona z terenu zabudowy mieszkaniowej (2MN) i przeznaczona pod usługi (4U). Przewiduje się na niej lokalizację siedziby Ochotniczej Straży Pożarnej. Ponadto skorygowano nieznacznie przebieg drogi wewnętrznej i dostosowano ustalenia planu do obowiązujących przepisów.

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa.

Projekt zmiany 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.), 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2020 r. poz. 283 z późn. zm.).

W trakcie sporządzania projektu zmiany 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 zmiany planu był dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu. Po drugim wyłożeniu projektu, w terminie określonym w ustawie, wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa. Nieuwzględnione przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwagi, zostają przedstawione Radzie Miasta w celu rozpatrzenia.

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

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

UZASADNIENIE DO PROJEKTU

zmiany nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja – Kamionka II” 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.)

■ 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

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

Zmiana nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie została opracowana na podstawie uchwały Nr LXV/1509/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww. zmiany.

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 20 grudnia 2018 r. ogłosił w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, tablicach informacyjnych Urzędu Miasta Rzeszowa oraz w sposób zwyczajowo przyjęty, o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Termin składania wniosków określono do dnia 18 stycznia 2019 r. W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 wnioski, które zostały rozpatrzone na etapie przedprojektowym przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. Wnioski od instytucji i organów, o których mowa w art. 17 pkt 6 ustawy zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

Projekt zmiany nr 300/5/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu zmiany planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu zmiany planu.

Projekt zmiany nr 300/5/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie został przedstawiony na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 24 października 2019 r., gdzie uzyskał pozytywną opinię z dwiema uwagami.

Pismem z dnia 17 grudnia 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych organów i instytucji o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany nr 300/5/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Projekt zmiany wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez organy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dnia 23 stycznia 2020 r. w miejscowej prasie – Gazecie Codziennej „NOWINY”, na stronie internetowej BIP, na tablicy informacyjnej Urzędu Miasta Rzeszowa oraz w sposób zwyczajowo

przyjęty na osiedlu, ukazało się w ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko oraz wyznaczono termin dyskusji publicznej nad ustaleniami przyjętymi w projekcie zmiany planu na dzień 6 lutego 2020 r. W dniu 28 stycznia 2020 r. w miejscowej prasie – Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa ukazało się sprostowanie, błędnie podanego w ogłoszeniu z dnia 23 stycznia 2020 r., terminu wyłożenia (podano: od 24 stycznia 2020 r. do 14 lutego 2020 r. a powinno być: od 5 lutego do 25 lutego 2020 r.).

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od 5 lutego 2020 r. do 25 lutego 2020 r. W dniu 6 lutego 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Termin składania uwag upłynął w dniu 10 marca 2020 r.

Do projektu zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w terminie przewidzianym ustawą, nie krótszym niż 14 dni od zakończenia okresu I wyłożenia projektu zmiany, tj. do dnia 10 marca 2020 r., nie wpłynęły uwagi.

Po zakończeniu I wyłożenia, konieczne okazało się wprowadzenie do projektu kilku poprawek. Dotyczyły one wskaźników urbanistycznych dla terenu 4U oraz danych powierzchniowych. Ze względu na wyłączenie z opracowania terenu 3U, objętego uchwałą w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 300/5/2018, zdecydowano się na dodanie w nazwie zmiany projektu planu: „w części I”.

W związku z wprowadzonymi poprawkami, niezbędne było ponowienie procedury opiniowania i uzgodnień oraz wyłożenia do publicznego wglądu. Prezydent Miasta Rzeszowa 18 maja 2020 r. udostępnił projekt zmiany nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2018 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, instytucjom i organom w celu zaopiniowania i uzgodnienia. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez organy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r., o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie II wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 15 lipca 2020 r., w miejscowej prasie – Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. Określono zasady składania uwag. Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu od dnia 23 lipca 2020 r. do 20 sierpnia 2020 r. Dnia 11 sierpnia 2020 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Termin składania uwag upłynął w dniu 4 września 2020 r.

Do projektu zmiany planu, w terminie przewidzianym ustawą tj. do 4 września 2020 r. wpłynęły uwagi, które nie zostały uwzględnione Zarządzeniem Nr VIII/979/2020 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 24 września 2020 r.

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

W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były o postępach w opracowaniu projektu zmiany planu.

art. 1 ust. 3

W trakcie opracowania projektu zmiany planu ważne były interesy publiczne i prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania. Przeanalizowano aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy.

Działki objęte projektem zmiany nr 300/5/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 w części I „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, są własnością osób fizycznych, podmiotu gospodarczego oraz Gminy Miasto Rzeszów.

Wprowadzone, zmianą nr 300/5/2018 planu w części I, usługi (teren oznaczony symbolem 4U, przewidywany pod lokalizację strażnicy OSP) zlokalizowane zostały w przeważającej części na działce będącej własnością gminną. Realizacja ustaleń zmiany planu wymagała będzie jedynie wykupu od podmiotu gospodarczego niewielkiego fragmentu terenu, o powierzchni około 58 m². Zaspokojone zostaną potrzeby lokalnej społeczności bez naruszenia interesów pozostałych właścicieli gruntów.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu zmiany 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 zmiany planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów: art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

Ww. zagadnienia uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem zmiany planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Uchwała o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu obejmowała obszar o powierzchni około 6,26 ha.

Po przeanalizowaniu ustaleń: Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, przy braku wniosków dotyczących terenu 3U, wyłączono teren 3U z dalszych prac projektowych, procedując zmianę nr 300/5/2018 w części I, obejmującej obszar o powierzchni około 4,77 ha.

Projekt zmiany planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa w części przyjętej uchwałą Nr XXXVII/161/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Studium przewiduje na obszarze objętym zmianą nr 300/5/2018 w części I zabudowę mieszkaniową, dla której określono funkcje równorzędne i uzupełniające: zieleni i usługi.

Na obszarze objętym zmianą planu, istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest wzdłuż ulicy Olbrachta. Układ własnościowy gruntów jest pozostałością po dawnym, tzw. łańcowym, układzie pól. Za zabudową mieszkaniową w kierunku północnym występują pola uprawne oraz nieużytki. Obsługa komunikacyjna odbywa się bezpośrednio z ulicy Olbrachta oraz pośrednio poprzez drogi wewnętrzne.

Na obszarze objętym zmianą nr 300/5/2018 w części I, utrzymane zostają: przeznaczenie większości terenów (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 1MN i 2MN, zabudowa usługowa 2U, zieleni urządzone 3ZP, droga wewnętrzna 1KDW i ogólnodostępny ciąg pieszo-jezdny 2KD/KX) i rozwiązania funkcjonalno-przestrzenne, ustalone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie.

Najistotniejszą zmianą w stosunku do obecnie obowiązującego planu jest wprowadzenie (kosztem zmniejszenia terenu 2MN), terenu przeznaczonego pod usługi, oznaczonego symbolem 4U, dla którego ustalono odrębne zasady zabudowy i zagospodarowania.

Poza ww. zmianą nieznacznie skorygowane zostają powierzchnie terenów oraz przebieg drogi wewnętrznej 1KDW. Ponadto, w celu zapewnienia zgodności z przepisami m in.:

- wprowadzono wskaźniki intensywności zabudowy dla terenów 1MN, 2MN i 2U,
- zrezygnowano z ustalenia dopuszczalnego poziomu hałasu,
- zmieniono wskaźniki miejsc postojowych oraz określono sposób ich realizacji.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez zapewnienie, wyznaczonym w planie, terenom pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną, właściwej obsługi komunikacyjnej, zieleni publicznej oraz usług lokalnych.

Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, określono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linię zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, udział powierzchni biologicznie czynnej, cechy zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie po wprowadzeniu zmiany nr 300/5/2018 w części I, będzie w dalszym ciągu spełniał wymagania, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zmiana nr 300/5/2018 w części I nie wpłynie w istotny sposób na strukturę funkcjonalno-przestrzenną tej części osiedla. Wprowadzenie usług zlokalizowanych w obiekcie dostosowanym gabarytami i formą architektoniczną do otaczającej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, nie spowoduje naruszenia ładu przestrzennego ani walorów krajobrazowych.

art.1 ust. 2 pkt 7

Wprowadzając zmianę nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, uwzględniono istniejącą strukturę własnościową. Grunty są własnością prywatną (osób fizycznych lub podmiotów gospodarczych), własnością Gminy Miasto Rzeszów lub współwłasnością prywatno-gminną.

Przeznaczenie terenów, obejmujących działki pozostające własnością osób fizycznych, nie uległo zmianie.

Do wprowadzenia usług (teren oznaczony symbolem 4U, przewidywany pod lokalizację siedziby Ochotniczej Straży Pożarnej) wykorzystana została działka będąca własnością gminną. Realizacja ustaleń zmiany planu, spowoduje konieczność pozyskania jedynie około 58 m², które obecnie są własnością prywatną, w celu poprawy dostępności terenu strażnicy do ul. Św. Kingi.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie ustalone zostały zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

Dla obszaru objętego zmianą nr 300/5/2018 w części I wprowadzono nowe ustalenia w ww. zakresie. Dopuszczono rozbudowę i przebudowę sieci, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia. Przewidziano zaopatrzenie w wodę, energię, ciepło, gaz z sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, ciepłowniczej i gazowej oraz odprowadzenie ścieków, wód opadowych i roztopowych do kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

Obsługa komunikacyjna obszaru objętego zmianą nr 300/5/2018 w części I odbywać się będzie, tak jak do tej pory, bezpośrednio i pośrednio z ulic: Olbrachta i św. Kingi. Podniesiona została minimalna ilość miejsc postojowych do „nie mniej niż 2 stanowiska na każdy lokal w budynku mieszkalnym” dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami 1MN

i 2MN. Określono sposób realizacji miejsc postojowych. Dla terenu oznaczonego symbolem 4U ustalono odpowiednie do funkcji (strażnica OSP) wymagania w zakresie ilości miejsc postojowych.

Ustalony w §5 pkt 2 uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja – Kamionka II” w Rzeszowie, zakaz lokalizacji wolnostojących masztów i wież antenowych, utracił moc na podstawie art. 46 ust. 1a ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2029 r. z późn. zm.)

art.1 ust. 4

Rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy przyjęte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/20004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Zmiana nr 300/5/2018 w części I planu nie wpłynie w istotny sposób na wyżej wymienione zagadnienia.

Układ przestrzenny spełnia wymóg ograniczania transportochłonności. Drogi publiczne (ulice: Olbrachta i św. Kingi) oraz drogi wewnętrzne i ciągi pieszo-jezdne, umożliwiają właściwą obsługę komunikacyjną terenów zabudowy. Mieszkańcy mogą korzystać z publicznego transportu zbiorowego. Przez ulicę Olbrachta kursują linie autobusowe „9” i „38”. Wzdłuż ulicy Olbrachta znajdują się chodniki i ścieżki pieszo-rowerowe, które gwarantują bezpieczeństwo pieszych i rowerzystów.

Nowa zabudowa w obszarze objętym zmianą nr 300/5/2018 w części I planu częściowo zlokalizowana jest w obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej a częściowo w ich bezpośrednim sąsiedztwie, co minimalizuje koszty uzbrojenia terenów w infrastrukturę techniczną.

art. 1 ust. 2 pkt 3

Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na opracowaniu ekofizjograficznym i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu zmiany planu.

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

- ochrony powietrza – poprzez nakaz ogrzewania obiektów z miejskiej sieci ciepłowniczej, z dopuszczeniem indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, odnawialnych źródeł energii, lekkiego oleju opałowego lub energii elektrycznej oraz urządzeń grzewczych na paliwa stałe,
- ochrony wód – poprzez nakaz odprowadzania wód opadowo-roztopowych z terenów komunikacji oraz terenów utwardzonych poprzez urządzenia podczyszczające do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej, dopuszczenie lokalizacji przydomowych zbiorników retencyjnych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych poprzez retencję w zabudowie usługowej,
- ochrony przed hałasem – poprzez zachowanie ustaleń mpzp nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie w zakresie nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż wszystkich dróg,
- ochrony zasobów przyrody – poprzez zachowanie ustaleń mpzp nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie, w zakresie: minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz przeznaczenia terenu 3ZP pod zieleń urządzoną,
- ochrony krajobrazu – poprzez zachowanie ustaleń mpzp nr 90/2/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie w zakresie wysokości budynków, materiałów wykończeniowych elewacji, rodzaju pokrycia dachowego.

Na obszarze objętym projektem zmiany planu brak jest: obszarów objętych ochroną z uwagi na wartości przyrodnicze oraz obszarów i terenów górniczych. Na działkach ewid. 1278/3 i 1278/4 znajduje się zlikwidowany odwiert poszukiwawczy gazu ziemnego, dla którego nie ustalono strefy ochronnej.

art. 1 ust. 2 pkt 4

Na obszarze objętym projektem zmiany planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej, nie występują obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków bądź ewidencji zabytków.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Realizacja projektu zmiany planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi. Budowa nowych obiektów może spowodować podwyższony poziom hałasu, wynikający z prac budowlanych, który będzie posiadał charakter krótkotrwały.

Obszar zmiany planu położony jest z dala od uciążliwych ciągów komunikacyjnych oraz przedsięwzięć, które są źródłem wzmożonego hałasu.

Przebiegająca wzdłuż południowej granicy obszaru objętego zmianą planu ulica Olbrachta, która obsługuje tę część osiedla Wilkowyja, jest i będzie głównym źródłem hałasu. Poziom hałas według aktualnych danych w sąsiedztwie ulicy Olbrachta nie przekracza dopuszczalnej normy określonej w obowiązującym rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. (Dz. U. 2013 poz. 112) w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

Na obszarze objętym zmianą planu, wyznaczone ciągi komunikacyjne tj. droga wewnętrzna oraz ciąg pieszo-jezdny nie będą źródłem wzmożonego hałasu.

Obszar objęty zmianą planu nie jest zagrożony na zalewanie wodami powodziowymi ani osuwanie się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie zmiany planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni, zachowując dotychczasowe przeznaczenie większości terenów.

Nowo wydzielony teren 4U jest niewielki (0,10 ha) ale wystarczający dla realizacji programu użytkowego strażnicy OSP wraz z placem manewrowym i niezbędnymi miejscami postojowymi. Działka, na której przewiduje się realizację strażnicy należy do miasta. Konieczność wykupu około 58 m² gruntu, w celu poprawienia dostępności komunikacyjnej do ul. św. Kingi, nie wpłynie znacząco na koszty realizacji inwestycji.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone w trakcie procedury uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic – Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej i Agencją Wywiadu.

art. 1 ust. 2 pkt 9

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

Projekt zmiany planu realizuje potrzeby interesu publicznego poprzez:

- zachowanie głównego przeznaczenia terenu 2U pod usługi oświaty i zdrowia,

- wprowadzenie terenu zabudowy usługowej 4U, w celu lepszego zaspokojenia potrzeb lokalnej społeczności,
- zachowanie przeznaczenia terenu 3ZP pod zieleń urządzoną.

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

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

Zgodnie z zawartymi w ww. dokumencie ZAŁOŻENIAMI WIELOLETNICH PROGRAMÓW SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH :

„przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się, m. in.:

- 1) *przepisy prawa nakładające obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;*
- 2) *istniejące tendencje do zagospodarowania poszczególnych obszarów na określone cele, wynikające z analizy wydawanych 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 zmiany nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” w Rzeszowie spełnia warunki pkt 2, 3 i 4 co wynika z niniejszego uzasadnienia.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie zmiany planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu, która wykazała bilans ujemny. Wydatki gminy będą wynikać z konieczności wykupu około 58 m² gruntu, niezbędnego dla realizacji strażnicy OSP. Przewidywany koszt wykupu gruntu oszacowano na 13 283 zł. Wydatki poniesione w związku z realizacją strażnicy OSP zostaną zrekompensowane przez zaspokojenie interesu publicznego, jakim jest zapewnienie bezpieczeństwa

pożarowego lokalnej społeczności. Uchwalenie zmiany planu nie będzie miało wpływu na dochody miasta z tytułu podatków od czynności cywilno-prawnych, podatków od nieruchomości ani opłat planistycznych. Nie zwiększy obciążeń finansowych związanych z kosztami budowy infrastruktury technicznej.

W Rozstrzygnięciu o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany nr 300/5/2018 w części I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 90/20/2004 „Wilkowyja-Kamionka II” 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.