

Uchwała Nr XXVI/541/2020
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 28 stycznia 2020 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 296/1/2018
pomiędzy potokiem Przyrwa, a ul. Dębicką, na osiedlu Bzianka w Rzeszowie – część I

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 2019 r., poz. 506, 1309, 1571, 1696 i 1815) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.¹⁾), po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, w części uchwalonej przez Radę Gminy Świlcza uchwałą Nr III/29/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r., z późn. zm.,

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Nr 296/1/2018 pomiędzy potokiem Przyrwa, a ul. Dębicką, na osiedlu Bzianka w Rzeszowie – część I, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,632 ha, położony w zachodniej części miasta, ograniczony od strony północnej terenem potoku Przyrwa oraz od strony południowej i wschodniej ulicą Dębicką.

§ 2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o łącznej powierzchni około 0,33 ha;
- 2) MN.U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, o powierzchni około 0,19 ha;
- 3) U/M – teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej, o powierzchni około 1,57 ha;
- 4) ZP.WS – teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych, o powierzchni około 0,44 ha;
- 5) K - teren infrastruktury technicznej – kanalizacja, o powierzchni około 0,002 ha;
- 6) KDW – tereny dróg wewnętrznych, o łącznej powierzchni około 0,10 ha.

§ 4. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem infrastruktury technicznej.

¹⁾ Dz.U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1716, 1696 i 1815

§ 5.1. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić położenie części obszaru objętego planem w granicach strefy K-4 ochrony krajobrazu kulturowego, na którym obowiązują zasady zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów objętych planem.

2. Na terenie strefy, o której mowa w ust. 1, zakazuje się lokalizacji wolno stojących urządzeń reklamowych.

§ 6. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić ograniczenia wynikające z położenia całego obszaru objętego planem w granicach obszaru górniczego i terenu górniczego „Kielanówka – Rzeszów 1”, utworzonego decyzją Ministra Środowiska Nr DGK-4.4771.16.2019.KA z dnia 19.04.2019 r. i udokumentowanego złoża gazu ziemnego, na którym obowiązują zasady zagospodarowania ustalone dla poszczególnych terenów objętych planem.

§ 7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z istniejącymi sieciami infrastruktury technicznej, dopuszcza się ich przebudowę lub zmianę trasy;
- 2) linie elektroenergetyczne i telekomunikacyjne przewodowe – podziemne; dopuszcza się modernizacje i przebudowę istniejących linii naziemnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną – z sieci średniego napięcia 15 kW poprzez jej rozbudowę, budowę stacji transformatorowych 15/0,4 kW i sieci niskiego napięcia 0,4 kW; dopuszcza się możliwość korzystania z indywidualnych źródeł energii elektrycznej, pod warunkiem, że nie pogorszą stanu środowiska;
- 4) zaopatrzenie w wodę, w tym dla celów przeciwpożarowych:
 - a) z sieci wodociągowej zlokalizowanej przy ul. św. Jakuba poprzez jej rozbudowę o średnicach nie mniejszych niż 80 mm w obrębie planu,
 - b) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
- 5) odprowadzenie ścieków komunalnych:
 - a) do systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego miejską oczyszczalnią ścieków, położoną poza obszarem planu, do istniejącego kanału grawitacyjnego usytuowanego po północnej stronie obszaru objętego planem,
 - b) poprzez rozbudowę sieci kanałów sanitarnych grawitacyjnych o średnicach nie mniejszych niż 200 mm oraz kanałów tłocznych o średnicach nie mniejszych niż 63 mm,
 - c) w terenie nie objętym zbiorczym systemem kanalizacji sanitarnej dopuszcza się do czasu jego realizacji tymczasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników typu szambo z nakazem ich opróżniania i transportu ścieków do oczyszczalni ścieków,
 - d) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej lub poprzez zbiorniki wybieralne z zapewnionym wywozem do oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych z terenów komunikacji oraz z utwardzonych terenów zabudowy poprzez urządzenia podczyszczające do potoku Przyrwa, po wybudowaniu sieci kanałów deszczowych o średnicach nie mniejszych niż 300 mm;
- 7) dopuszcza się skanalizowanie lub zmianę przebiegu rowu odwadniającego pod warunkiem, że nie pogorszy to stosunków wodnych na terenach sąsiadujących i umożliwi odbiór wód opadowych z tych terenów;
- 8) zaopatrzenie w gaz – z sieci gazowej, z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia usytuowanego w granicach planu lub z istniejącego gazociągu średniego ciśnienia usytuowanego poza granicą planu, po rozbudowie sieci o gazociągi o średnicach nie mniejszych niż 40 mm;
- 9) zasilanie w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii oraz energii elektrycznej;
- 10) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie urządzeń:

- a) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w granicach ciągów komunikacyjnych lub na terenach zieleni, a w przypadku braku możliwości technicznych takiego usytuowania wszystkich sieci, na pozostałych terenach wzdłuż granic działek,
- b) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu pod warunkiem, że nie wyklucza to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami określonymi w planie.

§ 8.1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie - na zasadach obowiązujących w Gminie Miasto Rzeszów.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej - w sposób niezagrażający środowisku i terenom sąsiednim.

§ 9. 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.

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

§ 11. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą tereny o różnych sposobach zagospodarowania, realizowanego w ramach tego samego przeznaczenia, ustalonego dla danego terenu;
- 2) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub o połączonych funkcjach;
- 3) wskaźniku miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć liczbę stanowisk parkingowych, w tym stanowiska przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w ustawie o drogach publicznych, określoną dla poszczególnych rodzajów usług, wyrażoną w poniższej tabeli:

RODZAJ USŁUG	WSKAŹNIK MIEJSC PARKINGOWYCH	
	DLA KLIENTÓW	DLA OBSŁUGI I DOSTAW
	W STOSUNKU DO POWIERZCHNI WEWNĘTRZNEJ BUDYNKU USŁUGOWEGO LUB POMIESZCZENIA USŁUGOWEGO	
<u>Usługi</u>		
SPOŻYWCZE	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 45 m ² powierzchni	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 240 m ² powierzchni
GOSP.DOM. CHEMICZNE KOSMETYKI ODZIEŻOWE	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 70 m ² powierzchni	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 240 m ² powierzchni
INNE	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 70 m ² powierzchni	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 240 m ² powierzchni
<u>Usługi GASTRONOMII</u>	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 35 m ² powierzchni	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 240 m ² powierzchni
<u>Usługi SERWISOWO-NAPRAWCZE</u>	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 120 m ² powierzchni	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 240 m ² powierzchni
<u>Usługi URZĘDOWE</u>		
ADMINISTRACYJNE BANKOWE POCZTOWE INNE	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 60 m ² powierzchni	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 60 m ² powierzchni

<u>GABINETY usługowe</u>		
LEKARSKIE KOSMETYCZNE FRYZJERSKIE INNE/	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 35 m ² powierzchni	Nie mniej niż 1 stanowisko + 1 stanowisko na każde 60 m ² powierzchni
Obiekty ZAMIESZKANIA ZBIOROWEGO: DOM SENIORA, DOM RENCISTY	Nie mniej niż 1 stanowisko Na 3 lokale mieszkalne/pokoje	Nie mniej niż 2 stanowiska na 10 zatrudnionych
OBIEKTY SPORTU I REKREACJI	1 stanowisko na 10 użytkowników	

W przypadku wielofunkcyjności obiektu lub lokalu usługowego przyjmuje się najwyższą liczbę stanowisk parkingowych określoną dla jednej z tych funkcji.

Rozdział 2 Przepisy szczegółowe

§ 12.1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami MN.1 i MN.2, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenów MN:

- 1) w granicach terenów MN wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem [ZP.2];
- 2) dopuszcza się budynki wyłącznie jako wolno stojące;
- 3) wyznacza się linię zabudowy obowiązującą dla budynków mieszkalnych, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym budynek należy lokalizować tak, aby co najmniej jeden jego narożnik był do niej styczny;
- 4) wyznacza się linię zabudowy nieprzekraczalną dla budynków - zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) linia zabudowy obowiązująca jest linią zabudowy nieprzekraczalną dla budynków pomocniczych;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,05 do 0,88;
- 9) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego – nie mniejsza niż 6,0 m;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynku pomocniczego – nie mniejsza niż 3,0 m;
- 11) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 10,0 m dla budynków mieszkalnych,
 - b) nie większa niż 6,5 m dla budynków pomocniczych;
- 12) przekrycie budynków dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o symetrycznych spadkach i o kącie nachylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰;
- 13) dachy w odcieniu koloru: czerwonego, brązowego lub szarego;
- 14) rodzaj pokrycia i kolor dachów jednakowy dla wszystkich budynków zlokalizowanych na tej samej działce budowlanej;
- 15) dopuszcza się przekrycie budynków stropodachem (przekrycie płaskie), o powierzchni nie przekraczającej 50% powierzchni zabudowy;
- 16) kierunek boku budynków równoległy do granicy działki, z tolerancją do 5⁰;
- 17) nakazuje się zastosowanie jednolitej stylistyki i materiałów na elewacjach budynków, z zastosowaniem jednego koloru dominującego oraz maksymalnie trzech kolorów do podkreślenia charakterystycznych podziałów, cech i detali budynku; tynki w gamie kolorów: brązowym, beżowym, białym lub szarym.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenach MN:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,06 ha;

- 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 12,0 m i nie większa niż 60,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90^0 z tolerancją do 5^0 lub zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 4) przy podziale terenu na działki należy uwzględnić zasady dostępności komunikacyjnej ustalone w ust. 4.

4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji terenów MN:

- 1) dla terenu MN.1 – pośrednio z ul. Dębickiej poprzez drogę wewnętrzną KDW.2; dopuszcza się bezpośrednią dostępność z ul. Dębickiej;
- 2) dla terenu MN.2 – pośrednio z ul. Dębickiej poprzez drogę wewnętrzną KDW.2;
- 3) dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu;
- 4) liczba stanowisk parkingowych – 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, lokalizowane na własnej działce, poza terenem [ZP.2], na terenie lub w garażu.

§ 13.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN.U, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MN.U:

- 1) w granicach terenu wydziela się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem [ZP.3];
- 2) wyznacza się linię zabudowy obowiązującą dla budynków, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym budynek należy lokalizować tak, aby co najmniej jeden jego narożnik był do niej styczny;
- 3) dopuszcza się lokalizację wyłącznie jednego budynku: mieszkalnego, usługowego lub mieszkalno-usługowego;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,09 do 0,8;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku – nie mniejsza niż 4,0 m;
- 8) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 10,0 m - dla budynku mieszkalnego,
 - b) nie większa niż 12,0 m - dla budynku z funkcją usługową;
- 9) przekrycie budynku dachem dwuspadowym lub wielospadowym, o symetrycznych spadkach i o kącie nachylenia połaci dachowej od 30^0 do 45^0 ,
- 10) dachy w odcieniach koloru: czerwonego, brązowego lub szarego;
- 11) dopuszcza się przekrycie stropodachem budynku z funkcją usługową;
- 12) nakazuje się zastosowanie jednorodnej stylistyki i materiałów na elewacjach budynku, z zastosowaniem jednego koloru dominującego oraz maksymalnie trzech kolorów do podkreślenia charakterystycznych podziałów, cech i detali budynku; tynki w gamie kolorów: brązowym, beżowym, białym i szarym;
- 13) lokalizacja tablic reklamowych na elewacji budynku na powierzchni nie większej niż 30% ogółu powierzchni tej elewacji.

3. Teren MN.U należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

4. Zasady obsługi terenu MN.U w zakresie komunikacji:

- 1) pośrednio z ul. Dębickiej, poprzez drogę wewnętrzną KDW.2, dopuszcza się bezpośrednią dostępność z ul. Dębickiej;
- 2) liczba stanowisk parkingowych - 2 stanowiska na 1 lokal mieszkalny, lokalizowane na własnej działce oraz dodatkowo dla funkcji usługowej według wskaźnika miejsc parkingowych, określonego w tabeli § 11 pkt 3, zlokalizowane na terenie MN.U, poza terenem [ZP.3], na parkingu naziemnym lub w garażu.

§ 14.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/M, przeznaczony się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu U/M:

- 1) w ramach terenu wydziela się teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem [ZP.1];
- 2) wyznacza się linię zabudowy obowiązującą dla budynków z funkcją usługową, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym budynek należy lokalizować tak, aby co najmniej jeden jego narożnik był do niej styczny;
- 3) wyznacza się linię zabudowy nieprzekraczalną dla budynków - zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) w przypadku, gdy teren zostanie zagospodarowany jako jedna działka budowlana, dopuszcza się, aby na linii obowiązującej zlokalizowano nie mniej niż dwa budynki z funkcją usługową, a każdy kolejny budynek może być lokalizowany poza tą linią;
- 5) dopuszcza się lokalizację budynków: usługowych, usługowo-mieszkalnych, pomocniczych;
- 6) funkcję mieszkalną należy lokalizować w budynku usługowo-mieszkalnym, o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 49% powierzchni całkowitej budynku;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej;
- 8) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej od 0,05 do 1,35;
- 10) szerokość elewacji frontowej budynku z funkcją usługową – nie mniejsza niż 6,0 m;
- 11) szerokość elewacji frontowej budynku pomocniczego – nie mniejsza niż 3,0 m;
- 12) wysokość zabudowy:
 - a) nie większa niż 10,0 m - dla budynku usługowo-mieszkalnego,
 - b) nie większa niż 12,0 m - dla budynku usługowego,
 - c) nie większa niż 6,5 m - dla budynku pomocniczego;
- 13) przekrycie budynków usługowych i usługowo-mieszkalnych dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o symetrycznych spadkach i o kącie nachylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ lub przekrycie stropodachem;
- 14) przekrycie budynków pomocniczych dachami dwuspadowymi lub wielospadowymi, o symetrycznych spadkach i o kącie nachylenia połaci dachowej od 30⁰ do 45⁰ lub przekrycie stropodachem;
- 15) dach w odcieniach koloru: czerwonego, brązowego lub szarego;
- 16) nakazuje się zastosowanie jednolitej stylistyki i materiałów na elewacjach budynków, z zastosowaniem jednego koloru dominującego oraz maksymalnie trzech kolorów do podkreślenia charakterystycznych podziałów, cech i detali budynku, tynki w gamie kolorów brązowym, beżowym, białym i szarym;
- 17) lokalizacja tablic reklamowych na elewacji budynku z funkcją usługową, na powierzchni nie większej niż 30% ogółu powierzchni tej elewacji.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości na terenie U/M:

- 1) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,06 ha;
- 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 15,0 m i nie większa niż 145,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90⁰ z tolerancją do 5⁰ lub zgodny z istniejącym podziałem geodezyjnym;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie terenu jako jednej działki budowlanej.

4. Zasady obsługi terenu U/M w zakresie komunikacji:

- 1) pośrednio z ul. Dębickiej poprzez drogę wewnętrzną KDW.2, dopuszcza się bezpośrednią dostępność z ul. Dębickiej;
- 2) liczba stanowisk parkingowych – według wskaźnika miejsc parkingowych, określonego w tabeli § 11 pkt 3, zlokalizowane na własnych działkach, poza terenem zieleni [ZP.1], na parkingu naziemnym, podziemnym lub w garażu.

§ 15.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.WS, przeznacza się pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu ZP.WS:

- 1) dopuszcza się zmianę przebiegu koryta potoku Przyrwa - regulację potoku;
- 2) dopuszcza się lokalizację: przepustów, kładek, mostków, budowli przeciwpowodziowych;
- 3) należy zapewnić dostęp do cieków wodnych o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m, pozwalający na wykonywanie robót związanych z utrzymaniem wód.

3. Zasady obsługi terenu ZP.WS w zakresie komunikacji – dostępność z drogi publicznej – ul. Dębickiej bezpośrednio lub poprzez drogi wewnętrzne KDW.

§ 16. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem K, przeznacza się pod infrastrukturę techniczną kanalizacyjną - teren przepompowni ścieków.

2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę przepompowni ścieków o parametrach wynikających z uwarunkowań technologicznych.

3. Zasady obsługi terenu K w zakresie komunikacji - dostępność pośrednia z ul. Dębickiej poprzez drogę wewnętrzną KDW.1 i KDW.2.

§ 17. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami KDW.1 i KDW.2, przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Zasady zagospodarowania terenów KDW:

- 1) szerokość jezdni drogi KDW.1 – nie mniejsza niż 3,5 m;
- 2) szerokość jezdni drogi KDW.2 – nie mniejsza niż 5,0 m.

Rozdział 3 Przepisy zmieniające

§ 18. W uchwale Nr XIX/197/2001 Rady Gminy w Świlczy z dnia 11 maja 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 35/99 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Bzianka, wprowadza się następujące zmiany - § 4 otrzymuje następujące brzmienie:

„W granicach planu ustala się następujące przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu, symbolami:

1. MN o powierzchni około 0,23 ha – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
2. RZ o powierzchni około 0,63 ha – teren użytków rolnych.”.

Rozdział 4 Przepisy końcowe

§ 19. Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 35/99 terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Bzianka - Gmina Świlcza, uchwalonego uchwałą Nr XIX/197/2001 Rady Gminy Świlcza z dnia 11 maja 2001 r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 55, poz. 911 z dnia 19.07.2001 r., w części objętej niniejszą uchwałą.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec

Uzasadnienie do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 296/1/2018
pomiędzy potokiem Przyrwa, a ul. Dębicką, na osiedlu Bzianka w Rzeszowie – część I

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018, poz. 1945, 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 LV/1277/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 296/1/2018 pomiędzy potokiem Przyrwa, a ul. Dębicką, na osiedlu Bzianka w Rzeszowie. Do planu przystąpiono na wniosek osoby fizycznej. Wniosek dotyczył zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 35/99 „terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Bzianka”, uchwalonego uchwałą Nr XIX/197/2001 Rady Gminy Świlcza z dnia 11 maja 2001 r. (publ. w Dz.Urz. Woj. Podk. Nr 55, poz. 911 z dnia 19 lipca 2001 r.) - możliwości zagospodarowania części obszaru objętego planem pod zabudowę usługową.

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 2018 r. poz. 1945, 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 11 kwietnia 2018 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia MPZP nr 2976/1/2018, 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 4 maja 2018 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu planu.

W wyznaczonym terminie wpłynął 1 wniosek do projektu planu od osoby prywatnej. Wniosek został rozpatrzony negatywnie przez Prezydenta Miasta Rzeszowa.

Po terminie wpłynął kolejny wniosek (1), dotyczący zagospodarowania części obszaru zabudową usługową.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów, a także wnioski osób zainteresowanych zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu planu.

W dniu 5 września 2019 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu z uwagami. Następnie 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 13 listopada 2019 r. do dnia 11 grudnia 2019 r. W dniu 20 listopada 2019 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 27 grudnia 2019 r. Do projektu planu, w dniu 24 grudnia 2019 r., złożono jedną uwagę. Uwaga została rozpatrzona Zarządzeniem Nr VIII/611/2020 Prezydenta Miasta Rzeszowa z dnia 13 stycznia 2020 r. W związku ze złożoną uwagą, wyłączono z procedowania (z przedłożenia do uchwalenia) część planu, w celu ponownego przeanalizowania możliwości zagospodarowania terenu, pod kątem uwzględnienia żądań właściciela.

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 uwzględniła złożone do planu wnioski i godzi interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwijającego się osiedla przez m.in. zarezerwowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową i usługową, w związku z potrzebami inwestycyjnymi, wyznaczenie układu drogowego w celu zapewnienia dostępności działek do drogi publicznej, zabezpieczenie terenu wzdłuż ciek wód jako obudowy biologicznej, w celu ochrony wód i walorów krajobrazowych.

- 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 terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Plan ma na celu zmianę przeznaczenia terenu, poprzez dopuszczenie zabudowy usługowej, co jest odpowiedzią na wnioski właścicieli nieruchomości, położonych w jego granicach.

Teren objęty planem położony jest przy skrzyżowaniu dróg – ul. Kalinowej i ul. Dębickiej; od północy sąsiaduje z potokiem Przyrwa. Na obszarze tym obowiązuje plan miejscowy, który przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i użytki rolne. Na podstawie ww. planu, który wszedł w życie w dniu 19 lipca 2001 r., nie odbywa się zainwestowanie terenu – obszar nie jest zabudowany poza budowlą przepompowni ścieków.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

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

Teren planu sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową usługową, tworzącą rodzaj osiedlowego centrum handlowo-usługowego.

Uchwalenie planu umożliwi realizację zabudowy usługowej wzdłuż ul. Dębickiej, co wpłynie korzystnie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną osiedla Bzianka, wzmacniając jego centrum usługowe oraz zapewniając nowe miejsca pracy w tej części miasta.

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, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy).

Ustalone parametry i gabaryty zabudowy i zagospodarowania, dotyczące m. in. wysokości budynków i ich kubatury, zapewniają zharmonizowanie nowego zagospodarowania z istniejącym. Ww. parametry uwzględniają zachowanie widoku na dominantę przedmiotowego obszaru – usytuowany na wzgórzu kościół.

Wyznaczenie w planie linii zabudowy obowiązującej, od strony ul. Dębickiej, pozwoli na uporządkowanie przestrzeni wzdłuż drogi publicznej. Linie zabudowy dla terenów mieszkaniowych (MN.1 i MN.2) wytyczono dodatkowo od strony drogi wewnętrznej KD.W.2, na kierunku północ-południe, z uwagi na zasadność zachowania minimalnej odległości budynków od dojazdu do terenów infrastruktury technicznej, terenów wzdłuż ciek wód oraz terenów usługowych (przewidziany jest ruch cięższego sprzętu w celu oczyszczania i utrzymania koryta potoku Przyrwa, obsługa komunikacyjna usług, może generować większy ruch samochodów osobowych i dostawczych).

Wyznaczanie linii zabudowy od strony drogi wewnętrznej KDW.2, przebiegającej na kierunku wschód-zachód nie jest konieczne i uzasadnione, ze względu na jej niewielką długość oraz charakter – dojazd do kilku działek budowlanych.

W granicach działek budowlanych wydzielono linią podziału wewnętrznego tereny zieleni, które będą mogły być zagospodarowane w granicach działki budowlanej, jako tereny biologicznie czynne, a równocześnie poszerzą obszar wolny od zabudowy w dolince potoku Przyrwa. Jest to korzystne zarówno ze względów przyrodniczych jak i krajobrazowych.

Bezpośrednio wzdłuż potoku Przyrwa (poza terenami budowlanymi) wyznaczono w planie pas terenu zieleni jako obudowę biologiczną cieku (ZP.WS). Jest to także kontynuacją założeń przestrzennych zawartych w obowiązującym planie nr 193/5/2010 Nad Przyrwą - rejon os. Przybyszówka – zachowania doliny wolnej od zabudowy.

Północny teren w granicach planu to obszar objęty strefą K-4 ochrony krajobrazu kulturowego (strefa wyznaczona została w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego - nie jest objęta ochroną prawną), na którym, zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi należy zachować naturalną rzeźbę terenu oraz utrzymać niezabudowane kompleksy naturalnych łąk nadrzecznych.

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 istniejących sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej i teletechnicznej, co będzie wymagało ich rozbudowy na stosunkowo niewielkim odcinku. Określono minimalne parametry sieci, ich planowane przebiegi i powiązanie z systemem zewnętrznym.

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. św. Jakuba. Ustalenia dotyczące zapewnieniu właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu.

Obszar planu graniczy z istniejącymi drogami publicznymi: ul. Dębicką oraz ul. Kalinową.

Obszar planu jest powiązany z układem komunikacji miejskiej, która zapewni obsługę nowej zabudowy, w granicach projektu planu wytycza się jedynie drogi wewnętrzne.

art.1 ust.2 pkt 3

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz 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.

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

Najbardziej zauważalną zmianą będzie zmiana struktury gruntów, w wyniku zabudowy i utwardzenia powierzchni. Obszar planu ma jednak stosunkowo niewielką powierzchnię, a planowane usługi zaliczono do nieuciążliwych tj. nie zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Przyjęte rozwiązania w sferze gospodarki wodno-kanalizacyjnej wzmacniają cele środowiskowe określone dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych. Wyposażenie w podstawowe sieci infrastruktury technicznej zapewni prawidłowe odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych. Ochronę wód zapewni odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów komunikacji i zabudowy usługowej poprzez urządzenia podczyszczające do potoku. Istotnym zapisem obejmującym zagadnienia z zakresu ochrony środowiska jest zasilanie w energię ciepłą

z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii oraz energii elektryczne.

Uboga szata roślinna ogranicza się do roślinności pospolitej. Wprowadzenie zabudowy nie spowoduje zatem likwidacji chronionych gatunków roślinności, gdyż nie występują one w granicach opracowywanego planu. Zieleń zostanie częściowo zastąpiona przez wymaganą planem powierzchnię biologicznie czynną, tj. zieleń towarzyszącą nowym budynkom oraz wydzielony pas wzdłuż potoku Przyrwa. Nie odnotowano również występowania chronionej fauny, a plan nie spowoduje znaczących zmian w warunkach bytowania występujących tu drobnych gryzoni.

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

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

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

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

art.1 ust.2 pkt 4

Na terenie objętym projektem planu nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Brak jest stanowisk archeologicznych. Natomiast północna część obszaru objęta planem, a obejmująca teren cieków wodnych oraz pas terenu o szerokości około 20,0 m, znajduje się w wyznaczonej w Studium strefie K-4 ochrony krajobrazu kulturowego (brak ochrony prawnej obszaru). Terenu tego nie przeznaczają pod zabudowę, natomiast ustala się jego zagospodarowanie pod zieleń, co jest kontynuacją założeń urbanistycznych zawartych w obowiązującym planie nr 193/5/2010 Nad Przyrwa - rejon os. Przybyszówka.

art.1 ust.2 pkt 5

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

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu 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. Projekt nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi.

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

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

art.1 ust.2 pkt 6

Walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie nowych obszarów pod zabudowę, będących kontynuacją sąsiadujących terenów zurbanizowanych, określenie zasad kształtowania zabudowy tak, aby optymalnie, ale z zachowaniem uwarunkowań wynikających m.in. z lokalizacji przy cieku wodnym, wykorzystać przestrzeń.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Dominującą formą własności są grunty we władaniu osób prywatnych. Niewielki fragment terenu, dotyczący działek stanowiących ciek wodny, zlokalizowanych w północnej części obszaru objętego planem, należy do Skarbu Państwa. Zagospodarowanie terenów dostosowane jest do stanu własności gruntów. Ponadto, gdy ustalenia planu uniemożliwiają lub ograniczają korzystanie z nieruchomości w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem, właściciel może żądać od gminy rekompensaty.

art. 1 ust. 2 pkt 8

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

art. 1 ust. 2 pkt 9

W projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Ustalone przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod obiekty z funkcją mieszkaniową, usługową, zieleni i komunikację. Nie uniemożliwiają realizacji celów publicznych

art. 1 ust. 4 pkt 1

Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenu oraz skali i charakteru planowanego zagospodarowania. Teren objęty projektem planu sąsiaduje z drogą publiczną – ul. Dębicką (klasy zbiorczej) i ul. Kalinową (klasy lokalnej).

Teren objęty planem nie wymaga budowy nowych dróg publicznych.

art. 1 ust. 4 pkt 2

W sąsiedztwie terenu MN.U zlokalizowany będzie przystanek autobusowy, co umożliwi mieszkańcom i użytkownikom korzystanie z transportu miejskiego.

art. 1 ust. 4 pkt 3

Plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez wyznaczenie dróg wewnętrznych. Przyjęte rozwiązania przestrzenne zapewniają powiązania z istniejącym, poza obszarem planu, układem drogowym.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zasadność opracowania planu miejscowego analizowana była, stosownie do wymogów art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zarówno z powyższych dokumentów, jak i występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz wniosków do niniejszego planu wynika konieczność uchwalenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu, co uzasadniono powyżej.

Teren objęty planem przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową już w roku 2001, kiedy to uchwalono dla tego terenu plan miejscowy dotychczas obowiązujący. W związku z tym obszar ten jest przygotowany do zabudowy, charakteryzuje się dostępem do sieci komunikacyjnej oraz infrastruktury technicznej, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

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 analizy 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 sporządzenia 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 sporządzenia 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 projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Na terenach objętych planem przewiduje się realizację zadań własnych Gminy Miasto Rzeszów (rozbudowa sieci infrastruktury technicznej), co będzie generowało koszty. Równocześnie, w związku z uchwaleniem planu, przewidywany jest wzrost wpływów do budżetu z tytułu podatków od nieruchomości. Z ww. prognozy wynika, że w związku z uchwaleniem planu dochody przewyższą koszty.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXVI/541/2020 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 stycznia 2020 r.
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 296/1/2018
pomiędzy potokiem Przyrwa, a ul. Dębicką, na osiedlu Bzianka w Rzeszowie – część I

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 296/1/2018 pomiędzy potokiem Przyrwa, a ul. Dębicką, na osiedlu Bzianka w Rzeszowie został sporządzony na podstawie uchwały Nr LV/1277/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 lutego 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 296/1/2018 pomiędzy potokiem Przyrwa, a ul. Dębicką, na osiedlu Bzianka w Rzeszowie.

Do uchwalenia przedłożona zostaje pierwsza część planu. Część druga wymaga przeprowadzenia ponownych analiz, w związku ze złożonymi uwagami do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu i zostanie skierowana do uchwalenia w późniejszym terminie.

Ww. uchwała o przystąpieniu dotyczyła obszaru o powierzchni około 3,5 ha, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 35/99, terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Bzianka, uchwalony uchwałą Nr XIX/197/2001 Rady Gminy Świlcza z dnia 11 maja 2001 r. (Dz. Urz. Woj. Podk. Nr 55, poz. 911 z dnia 19 lipca 2001 r.). Ww. plan przeznaczają teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i użytki rolne.

Celem opracowania nowego planu jest zmiana przeznaczenia terenu, poprzez dopuszczenie zabudowy usługowej, co jest odpowiedzią na wnioski właścicieli nieruchomości, położonych w granicach planu.

Plan miejscowy nr 296/1/2018 ustala przeznaczenie pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodziną, odpowiednio w granicach terenów oznaczonych symbolami: U/M, MN.U i MN, pod komunikację wewnętrzną, zapewniającą obsługę działek budowlanych (drogi wewnętrzne - KDW), pod infrastrukturę techniczną (istniejącą przepompownię ścieków - K) oraz pod zieleń urządzoną i wody powierzchniowe (ZP.WS), związane z potokiem Przyrwa.

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

Uchwalenie planu umożliwi realizację zabudowy usługowej wzdłuż ul. Dębickiej, co wpłynie korzystnie na strukturę funkcjonalno-przestrzenną osiedla Bzianka, wzmacniając jego centrum usługowe oraz zapewniając nowe miejsca pracy w tej części miasta.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w części uchwalonej przez Radę Gminy Świlcza uchwałą Nr III/29/2002 z dnia 30 grudnia 2002 r., z późn. zm, które określa kierunek zagospodarowania pod „obszary zabudowane i wskazane do zainwestowania na zasadzie kontynuacji o dominującym przeznaczeniu mieszkalnym; tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i usług publicznych, usług sakralnych oraz usług komercyjnych”.

Projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych, został opracowany zgodnie z zobowiązującymi w tym zakresie przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów odrębnych. W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Do projektu planu, w części przedłożonej do uchwalenia, nie złożono uwag.

Plan rodzi skutki finansowe, związane z realizacją sieci infrastruktury technicznej, w związku z powyższym do uchwały dołączone zostaje stosowne rozstrzygnięcie (załącznik nr 2).

Biorąc powyższe pod uwagę, uchwalenie planu jest uzasadnione.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 296/1/ 2018 POMIĘDZY POTOKIEM PRZYRWA, A UL. DĘBICKĄ, NA OSIEDLU BZIANKA W RZESZOWIE
- CZĘŚĆ I**

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXVI/541/2020 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 28 STYCZNIA 2020 r.

SKALA 1:1000



W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 296/1/ 2018 POMIĘDZY POTOKIEM PRZYRWA, A UL. DĘBICKĄ, NA OSIEDLU BZIANKA W RZESZOWIE - CZĘŚĆ I

LEGENDA:

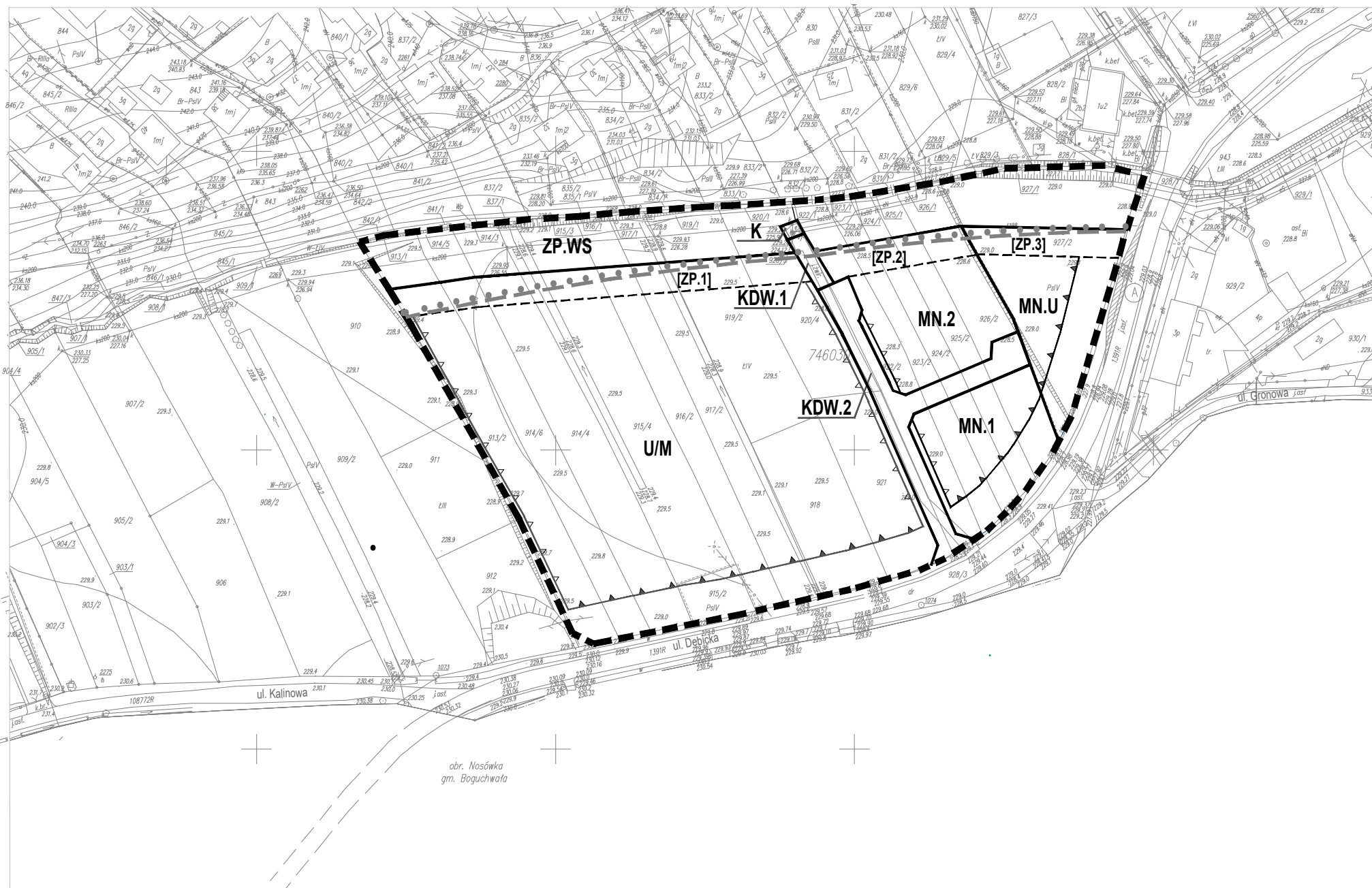
OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granica obszaru planu
- linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- linia rozgraniczająca podziału wewnętrznego
- linia zabudowy obowiązująca
- linia zabudowy nieprzekraczalna
- MN** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MN.U** teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej
- U/M** teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej
- K** teren infrastruktury technicznej - kanalizacja
- ZP.WS** teren zieleni urządzonej i wód powierzchniowych śródlądowych
- KDW** tereny dróg wewnętrznych
- tereny wydzielone liniami podziału wewnętrznego
- [ZP]** tereny zieleni urządzonej

OZNACZENIA INFORMUJĄCE:

- granica strefy K-4 ochrony krajobrazu kulturowego
- planowana lokalizacja przystanku autobusowego
- teren objęty planem położony jest w całości w granicy obszaru górniczego i terenu górniczego "Kielanówka-Rzeszów 1" i udokumentowanego złoża gazu ziemnego

FRAGMENT STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RZESZOWA, W CZĘŚCI UCHWAŁONEJ PRZEZ GMINĘ ŚWILCZA
SKALA 1:5000



POŚWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ NINIEJSZEJ MAPY NR PODGIK.4211.1.17727.2016_1816_CLO ORAZ PODGIK.4211.1.17146.2016_1816_CLO Z ORYGINAŁEM Z PODGIK W RZESZOWIE

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 296/1/2018 pomiędzy potokiem Przyrwa, a ul. Dębicką, na osiedlu Bzianka w Rzeszowie – część I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

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