

Uchwała Nr XXXI/605/2020
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 28 kwietnia 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 305/10/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”

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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 i 471), po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę nr 305/10/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”, uchwalonego Uchwałą Nr LXXX/1446/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 września 2014 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2014 r., poz. 3208 oraz poz. 3517 wraz z późn. zm., zwaną dalej „zmianą nr 305/10/2018”.

2. Zmiana nr 305/10/2018 dotyczy terenów o powierzchni około 3,04 ha, położonych przy ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie.

§ 2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek zmiany nr 305/10/2018, określony jako „rysunek planu – zmiana nr 305/10/2018”, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący integralną część niniejszej uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą.

Rozdział 2
Przepisy szczegółowe

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

1) w § 1:

a) w ust. 2 pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 w brzmieniu:

„5) załącznik nr 5 - rysunek planu – zmiana nr 305/10/2018, w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą.”,

b) ust. 3 otrzymuje brzmienie:

„3. Załącznik nr 1 nie obejmuje części planu zawartej w załączniku nr 4 i nr 5.”;

2) w § 3 ust.1:

a) po pkt 2 dodaje się pkt 2a w brzmieniu:

„MN-U, o powierzchni 3,04 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej.”,

b) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) U/MN, o łącznej powierzchni ok. 15,91 ha, pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.”;

3) w § 10 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

„3. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%, dla terenu MN-U, w związku z uchwaleniem zmiany nr 305/10/2018.”.

4) po § 22 dodaje się § 22a w brzmieniu:

„1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U, o powierzchni ok. 3,04 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej, przy czym:

- 1) dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług otwartego składowania, myjni, stacji paliw;
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MN-U:
 - 1) zabudowę usługową dopuszcza się na terenie wydzielonym linią podziału wewnętrznego terenu oznaczonym symbolem [U];
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu – zmiana nr 305/10/2018;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) intensywność zabudowy działki budowlanej:
 - w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej - nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,5,
 - w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej i szeregowej - nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 0,7,
 - w zabudowie usługowej - nie mniejsza niż 0,2 i nie większa niż 1,0;
 - b) wskaźnik powierzchni terenu biologicznie czynnego - nie mniejszy niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - c) powierzchnia zabudowy - nie większa niż 45% powierzchni działki budowlanej;
3. Zasady kształtowania zabudowy i architektury budynków:
 - a) wysokość zabudowy:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - do dwóch kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 9,0 m,
 - dla zabudowy usługowej - do trzech kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 12,0 m,
 - wysokość altan, wiat, szklarni, itp. - nie większa niż 5,0 m,
 - dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach,
 - b) zasady kształtowania dachów:
 - przekrycie budynków dachami o nachyleniu połaci od 35° do 45° lub dachami płaskimi (stropodachami), o kącie nachylenia nie mniejszym od 2° i nie większym niż 12°,
 - dopuszcza się kształtowanie przekrycia budynków usługowych w oparciu o przekroje krzywoliniowe, np. łukowe lub paraboliczne,
 - pokrycie dachów w odcieniach kolorów: czerwonego, brązowego, szarego lub w kolorze czarnym.
4. Zasady podziału terenu MN-U na działki budowlane:
 - 1) powierzchnia działki budowlanej nie mniejsza niż:
 - a) 0,05 ha - w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej,
 - b) 0,04 ha - w zabudowie mieszkaniowej bliźniaczej,
 - c) 0,02 ha - w zabudowie mieszkaniowej szeregowej,
 - d) 0,40 ha - w zabudowie usługowej;
 - 2) powierzchnia działki budowlanej nie większa niż - 0,1 ha;
 - 3) szerokość frontu działki nie mniejsza niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 17,0 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej - 12,0 m,
 - c) dla zabudowy mieszkaniowej szeregowej - 7,0 m,
 - d) dla zabudowy usługowej - 17,0 m;
 - 4) szerokość frontu działki nie większa niż - 138,0 m;
 - 5) kąt prowadzenia granicy działki w stosunku do linii istniejących podziałów własnościowych - 90° z tolerancją $\pm 10^\circ$;
 - 6) dopuszcza się wydzielenie działki lub działek pod drogi o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m, a także pod stacje transformatorowe;
 - 7) ustalenia w pkt 1, 2, 3, 4, 5, 6 mają zastosowanie w przypadku dokonywania scaleń i podziałów nieruchomości w terenie.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
 - 1) dostępność komunikacyjna terenu - z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.KDL, 1.KDD lub z drogi publicznej oznaczonej symbolem 2KD-L, wyznaczonej w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 156/11/2007 w rejonie "Rzeszów - Dworzysko" poprzez ciąg pieszo-jezdny, dopuszczony w terenie oznaczonym symbolem 3ZU, wyznaczonym w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nr 156/11/2007 w rejonie "Rzeszów - Dworzysko";

- 2) dopuszcza się dostępność komunikacyjną działek pośrednio poprzez indywidualne dojścia i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu – zmiana nr 305/10/2018;
- 3) w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji terenu ilość miejsc postojowych, w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości określonej w przepisach o drogach publicznych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – w ilości nie mniejszej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla zabudowy usługowej – w ilości nie mniejszej niż ustalono w § 4 ust. 2 pkt 8;
- 4) stanowiska postojowe należy lokalizować na parkingach naziemnych, na parkingach podziemnych lub w garażach, przy czym maksymalna ilość miejsc postojowych na jednym parkingu naziemnym nie może przekraczać 20.”;
- 5) uchyla się § 24.

Rozdział 3 Przepisy zmieniające

§ 4. Załącznik Nr 1 do uchwały (rysunek planu), o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 uchwały Nr LXXX/1446/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 września 2014 r. traci moc w części objętej załącznikiem do niniejszej uchwały (rysunkiem planu – zmiana nr 305/10/2018).

Rozdział 4 Przepisy końcowe

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa

Andrzej Dec




 LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
 WYZNACZONE W OBOWIĄZUJĄCYM MPZP NR 182/9/2009
 /POZA GRANICAMI ZMIANY NR 305/10/2018/

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXXI/605/2020 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 kwietnia 2020 r.
w sprawie uchwalenia zmiany nr 305/10/2018
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009
w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”

Projekt zmiany planu został sporządzony na podstawie uchwały Nr LXVII/1585/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 305/10/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”.

Ww. uchwała o przystąpieniu dotyczy obszaru o powierzchni około 3,04 ha, na którym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”, uchwalony uchwałą Nr LXXX/1446/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 września 2014 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podkarp. z 2014 r., poz. 3208 oraz poz. 3517) wraz ze zmianą nr 295/7/2017 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”, uchwaloną uchwałą Nr LXV/1507/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 17 października 2018 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podkarp. z 2018 r., poz. 4311) oraz zmianą nr 287/10/2016 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”, uchwaloną uchwałą Nr LXVII/1583/2018 Rady Miasta Rzeszowa w dniu 3 listopada 2018 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podkarp. z 2018 r., poz. 5078).

Obowiązujący plan nr 182/9/2009 przeznaczają przedmiotowy teren pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (oznaczony symbolem terenu 2U/MN).

Celem opracowania zmiany planu jest ustalenie nowego przeznaczenia terenu w dostosowaniu do aktualnych potrzeb społeczno-gospodarczych, co jest równocześnie odpowiedzią na wnioski właścicieli nieruchomości, położonych w granicach zmiany planu.

Zmiana planu nr 305/10/2018 ustala nowe przeznaczenie terenu - pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem zabudowy usługowej (oznaczonego symbolem MN-U).

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

Ustalenia projektu zmiany planu są zgodne z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, uchwalonego przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm., które określa kierunek zagospodarowania jako teren MN-U^{XVIII}₀₁ – obszar zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej położony w części Przybyszówki oznaczonej symbolem XVIII A - Dworzysko. Główne funkcje i kierunki zagospodarowania przestrzennego tego obszaru to: tereny zabudowane i wskazane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w której dopuszcza się lokalizowanie: zabudowy usługowej o charakterze podstawowym.

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 oraz przepisami odrębnymi. 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 udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Do projektu zmiany planu wyłożonego do publicznego wglądu nie złożono uwag.

W związku z uchwaleniem zmiany planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych gminy w zakresie infrastruktury technicznej.

Biorąc powyższe pod uwagę, uchwalenie planu jest uzasadnione.

Uzasadnienie do projektu zmiany nr 305/10/2019
miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009
w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”

*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020, 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, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu zmiany planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania

na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności przejrzystości procedur planistycznych.

Sporządzenie zmiany planu miejscowego nr 305/10/2018 wywołane zostało uchwałą Nr LXVII/1585/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 305/10/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A”.

Do zmiany planu przystąpiono na wniosek osoby fizycznej. Wniosek dotyczył zmiany ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009 w rejonie ul. Dworzysko i ul. Łanowej w Rzeszowie w części „A” (uchwalonego uchwałą Nr LXXX/1446/2014 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 30 września 2014 r. (opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Podkarp. z 2014 r., poz. 3208 oraz poz. 3517, wraz z późn. zm.), który przeznaczał teren pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Celem zmiany było wskazanie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

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.) 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 5 grudnia 2018 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany nr 305/10/2018 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „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 31 grudnia 2018 r.) oraz zasady składania wniosków do projektu zmiany planu.

W wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek. Po terminie wpłynął jeden wniosek, dotyczący zmiany zagospodarowania terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (bliźniaczą, szeregową) z dopuszczeniem usług.

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

W dniu 30 kwietnia 2019 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt zmiany planu. Następnie projekt przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez pozostałe właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 stycznia 2020 r. do 21 lutego 2020 r. W dniu 14 lutego 2020 r.

odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 6 grudnia 2020 r. Do projektu zmiany planu nie złożono uwag.

W trakcie przeprowadzania procedury opracowywania 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 zmiany planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy. Projekt zmiany planu w możliwie szerokim zakresie uwzględnia złożone do zmiany planu wnioski i godzi interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwijającego się osiedla mieszkaniowego przez m.in. zarezerwowanie terenu pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem na jego fragmencie zabudowy usługowej.

- 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 zmiany planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do przepisów art. 15 ust. 2 ustawy, która określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, która określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb. Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań, mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem zmiany planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

Zmiana planu ma na celu poprawę możliwości inwestowania na terenach położonych na granicy istniejącego osiedla mieszkaniowego i powstającej strefy aktywności gospodarczej Rzeszów-Dworzysko. Zmienia dotychczasowe przeznaczenie terenu poprzez wskazanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako wiodącej, co jest odpowiedzią na wnioski właścicieli nieruchomości, położonych w jego granicach.

Teren objęty zmianą planu położony jest przy skrzyżowaniu dróg publicznych, kategorii lokalnej i dojazdowej, zlokalizowanych od strony południowej i zachodniej. Od północy i wschodu obszar zmiany planu graniczy z terenem zieleni urządzonej, oddzielającej go od planowanej intensywniej zabudowy produkcyjnej i usługowej, w tym usług uciążliwych.

Na obszarze zmiany planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 182/9/2009, który wszedł w życie w 2014 r. Przeznacza on teren pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług. Na podstawie jego ustaleń odbywa się zainwestowanie terenu. Obszar jest obecnie częściowo zagospodarowany pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, a około 70% powierzchni stanowią grunty zurbanizowane, niezabudowane, otwarte. Na terenach sąsiednich ma miejsce intensywna zabudowa obszarów wynikająca z ustaleń obowiązującego planu miejscowego tj. zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą i szeregową, zabudowę usługową i produkcyjną.

Zmiana planu ustala nowe przeznaczenie w następującym zakresie: teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zmienia się na teren zabudowy mieszkaniowej z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

Ustalenia przyjęte w projekcie zmiany planu uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Teren objęty zmianą planu sąsiaduje z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz z zabudową usługową i produkcyjną.

Nowe przeznaczenie stanowi zatem kontynuację istniejących funkcji poprzez rozbudowę istniejącego osiedla mieszkaniowego oraz budowę usług na potrzeby jego mieszkańców. Nowe ustalenia zachowują ogólne założenia planistyczne struktury funkcjonalno-przestrzennej dla zaplanowanego w obowiązującym planie miejscowym osiedla.

W projekcie zmiany 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 linie zabudowy).

Ustalone parametry oraz gabaryty zabudowy i zagospodarowania, dotyczące m. in. wysokości budynków i ich kubatury, zapewniają zharmonizowanie nowego zagospodarowania z istniejącym.

Zachowanie w zmianie planu nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych pozwoli na uporządkowanie przestrzeni wzdłuż tych dróg.

W granicach działek budowlanych wydzielono linią podziału wewnętrznego teren zabudowy usługowej, jako rozwiązanie alternatywne. Może ona stanowić zaplecze usługowe – usług nieuciążliwych na potrzeby rozwijającego się osiedla mieszkaniowego.

Planowana zmiana sposobu zagospodarowania terenu nie zmieni walorów krajobrazu lokalnego.

art.1 ust.2 pkt 10 i 13

W projekcie pierwotnego planu przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną z istniejących sieci: wodociągowej, elektroenergetycznej, gazowej i teletechnicznej. Bez zmian w stosunku do obowiązującego planu miejscowego pozostają zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, uwzględniające potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

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

Zaopatrzenie w wodę dla terenu objętego projektem zmiany planu ustalono w planie pierwotnym. Ustalenia dotyczące zapewnienia właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu zmiany planu.

Obszar zmiany planu graniczy z planowanymi drogami publicznymi, oznaczonymi na rysunku obowiązującego planu nr 182/9/2009 symbolem 1KDD i 2KDL.

Obszar zmiany planu jest powiązany z układem komunikacji miejskiej, która zapewni obsługę zabudowy. W granicach projektu zmiany planu ustala się możliwość obsługi działek poprzez indywidualne dojeżdża i dojazdy, nie wyznaczone na rysunku planu – zmiana nr 305/10/2018.

art.1 ust.2 pkt 3

Ustalenia projektu zmiany 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 zmiany 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. Ze względu na swój zakres i charakter, zmiana planu nie będzie miała istotnego wpływu na środowisko.

Aktualnie to częściowo zabudowany, w 2/3 powierzchni otwarty teren, który zostanie zainwestowany i dojdzie w nim 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 zmiany 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.

W sferze gospodarki wodno-kanalizacyjnej utrzymano rozwiązania zawarte w planie obowiązującym nr 182/9/2009, które zapewniają ochronę wód podziemnych. Wyposażenie

w podstawowe sieci infrastruktury technicznej zapewni prawidłowe odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych. Ochronę wód zapewni odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej. Do ogrzewania budynków wykorzystane będą wyłącznie te nośniki energii cieplnej, które nie będą źródłem zwiększonej emisji niskiej.

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

W terenie oznaczonym symbolem MN-U, wskazanym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, dopuszcza się lokalizację wyłącznie usług nieuciążliwych, zakazuje się lokalizacji usług otwartego składowania, myjni, stacji paliw.

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

Ustalenia projektu zmiany planu nie wpłyną na funkcjonowanie projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wisłok środkowy z Dopływami” (projektowany obszar Natura 2000 - OZW). Obszar ten położony jest w znacznej odległości od terenu, dla którego opracowano projekt zmiany planu. W terenie objętym projektem zmiany planu nie występują żadne obiekty i tereny o wartościach przyrodniczych objętych ochroną lub wskazane do ochrony.

W granicach projektu zmiany 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 planie obowiązującym nr 182/9/2009 zapewniają w maksymalnym stopniu eliminację zanieczyszczeń środowiska wodno-gruntowego.

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

W granicach projektu zmiany 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 zmiany planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej ani obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków lub wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. Brak jest stanowisk archeologicznych.

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 place budowy. Po okresie budowy warunki środowiskowe nie będą stwarzać uciążliwości dla mieszkańców.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu zmiany 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 zmiany 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 zmiany 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 określenie zasad kształtowania zabudowy tak, aby optymalnie wykorzystać przestrzeń. Zmiana zagospodarowania terenu oraz zmiana parametrów zabudowy pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu oraz na racjonalne wykorzystanie przestrzeni.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem zmiany planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Jediną formą własności są grunty we władaniu osób prywatnych. Zagospodarowanie terenów dostosowane jest do stanu własności gruntów.

art.1 ust.2 pkt 8

W projekcie zmiany 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 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. Ustalone w obowiązującym planie miejscowym, z późn. zm., przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod obiekty z funkcją mieszkaniową, usługową, zieleni i komunikację. Nie uniemożliwiają realizacji celów publicznych. Zmiana planu, w kontekście istniejącego i planowanego (wg mpzp i Studium) zagospodarowania terenów tej części miasta, nie wpłynie negatywnie na możliwości zaspokajania potrzeb mieszkańców sąsiednich terenów mieszkaniowych.

art.1 ust.4 pkt 1

Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu zmiany planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenu oraz skali i charakteru planowanego zagospodarowania. Teren objęty projektem zmiany planu sąsiaduje z drogami publicznymi, kategorii lokalnej i kategorii dojazdowej.

Teren objęty planem nie wymaga wyznaczenia nowych dróg publicznych.

art.1 ust.4 pkt 2

Przy ul. Krakowskiej zlokalizowany jest przystanek autobusowy, co umożliwi mieszkańcom i użytkownikom korzystanie z transportu miejskiego.

art.1 ust.4 pkt 3

Obowiązujący plan zapewnia możliwość przemieszczania się pieszych i rowerzystów poprzez indywidualne dojazdy, nie wyznaczone na rysunku zmiany nr 305/10/2018. Przyjęte rozwiązania przestrzenne zapewniają powiązania z istniejącym, poza obszarem zmiany planu, układem drogowym.

art. 1 ust. 4 pkt 4

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem zmiany planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zasadność opracowania zmiany 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 niniejszej zmiany planu wynika konieczność uchwalenia planu miejscowego dla przedmiotowego terenu, co uzasadniono powyżej.

Teren objęty zmianą planu przeznaczony został pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w roku 2014, kiedy to uchwalono dla tego terenu plan miejscowy dotychczas obowiązujący. W związku z tym obszar ten jest przygotowany do zabudowy, częściowo zainwestowany, 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 analiz oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w latach 2014 - 2017” dla miasta Rzeszowa „stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych”.

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

- 1) przepisy prawa nakładające obowiązek sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) istniejące tendencje do zagospodarowania poszczególnych obszarów na określone cele, wynikające z analizy wydanych decyzji administracyjnych (wz i pozwoleń);
- 3) przygotowanie planistyczne 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 zmiany planu.”

Projekt zmiany planu spełnia warunki pkt 3 tiret pierwsze i tiret drugie, 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 planu. Na terenach objętych zmianą planu nie przewiduje się realizacji zadań własnych Gminy Miasto Rzeszów. Na ujemny bilans kosztów związanych z uchwaleniem niniejszej zmiany planu mają wpływ odszkodowania za obniżenie wartości nieruchomości oraz wydatki związane z obsługą procesu inwestycyjnego. Przekształcenie funkcji terenu i nowe możliwości inwestycyjne wpłyną na przyrost dochodów gminy z tytułu podatku od nieruchomości oraz z opłat związanych z obrotem nieruchomościami. Rozwojowy kierunek zmian w przeznaczeniu terenu wymaga poniesienia nakładów finansowych w pierwszych 5 latach obowiązywania zmiany planu. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest jedynie maksymalizacja efektu ekonomicznego, ale także uporządkowanie przestrzeni z uwzględnieniem ładu przestrzennego. Oceniana negatywnie pod względem ekonomicznym zmiana planu pozwoli na uzyskanie pozytywnych efektów przestrzennych i społecznych.