

## UZASADNIENIE

do uchwały Nr ...../.../2024 Rady Miasta Rzeszowa z dnia ..... 2024 r.  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nr 314/9/2019  
w rejonie ul. Błogosławionej Karoliny i ul. Strzyżowskiej w Rzeszowie

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Plan umożliwi wykorzystanie potencjału inwestycyjnego i lokalizacyjnego miejsca.

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

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

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

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