

**Uchwała Nr XXVII/170/2004
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 31 sierpnia 2004r.**

**w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Nr 82 / 12 / 2004 „Drabinianka-Zagrody-Północ” w Rzeszowie**

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5 i 15 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) oraz art. 14 ust 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.)

Rada Miasta Rzeszowa uchwala co następuje:

§ 1

Przystępuje się do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 82 / 12 / 2004 „Drabinianka-Zagrody-Północ” w Rzeszowie, zwanego dalej planem.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 104 ha, położony w południowej części miasta, pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Strażacką, Nowowiejską i Zieloną, oznaczony konturem na załączniku graficznym.

§ 3

Przedmiotem opracowania planu będzie przeznaczenie terenów pod realizację celów publicznych, w szczególności pod układ komunikacyjny oraz inne elementy infrastruktury technicznej, a także przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi.

§ 4

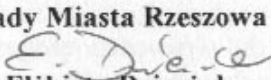
Zakres przedmiotowy ustaleń planu wyznaczony będzie zgodnie z art. 15 ust. 2 oraz w zależności od potrzeb z ust. 3 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**Przewodnicząca
Rady Miasta Rzeszowa**

Elżbieta Dzierżak

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr XXVII / 170 / 2004 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 31 sierpnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 82 / 12 / 2004 „Drabinianka-Zagrody-Północ” w Rzeszowie.

Teren proponowany do objęcia opracowaniem nowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje obszar o powierzchni ok. 104 ha, położony na osiedlu Drabinianka w Rzeszowie, pomiędzy ulicami: Sikorskiego, Strażacką, Nowowiejską i Zieloną.

Na terenie tym nie obowiązuje obecnie żaden plan zagospodarowania przestrzennego. Ostatnio obowiązujące plany (Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Osiedla Mieszkaniowego Drabinianka w Rzeszowie oraz Miejscowy Plan [Ogólny] Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa) straciły ważność z końcem 2003 roku.

Obecnie część terenu proponowanego do objęcia planem jest zabudowana (nieco ponad 30% ogółu powierzchni terenu). Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci domów wolno stojących, na terenie znajdują się również niewielkie skupiska domów szeregowych oraz stosunkowo nieliczna zabudowa zagrodowa. W granicach opracowania znajduje się również zabudowa usługowa i przemysłowo-usługowa. Tereny niezabudowane to przede wszystkim łąki, często podmokłe, a także, w niewielkiej ilości, pola orne i sady. Tereny rolne na obszarze opracowania posiadają zgodę właściwego ministra na ich przeznaczenie na cele nierolnicze.

Sieć dróg na obszarze opracowania nie jest w pełni wykształcona, szczególnie w stosunku do założeń niegdyś przyjętych w ww. planach miejscowych, i opiera się o istniejące od lat ciągi komunikacyjne (ulice: Strażacka i Nowowiejska, oraz łączące je ulice: Zielona, Graniczna, Zaciszna, Urocza i Jazowa). Żaden z tych ciągów nie istnieje w postaci przewidywanej przez poprzednio obowiązujące plany. Istniejące sieci infrastruktury technicznej w większości skupione są wzdłuż tych ciągów. Niedobór dróg i terenów pod inną infrastrukturę ogranicza możliwość zainwestowania terenów.

Na terenie proponowanym do objęcia planem znajdują się obiekty i urządzenia kopalni gazu ziemnego w postaci odwiertów gazowych oraz fragmentów gazociągów kopalnianych. Cały obszar opracowania planu znajduje się w obrębie terenu górniczego Rzeszów-Zalesie. Planowane dokończenie budowy infrastruktury kopalnianej musi zostać uwzględnione w zasadach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego osiedla dla uniknięcia ewentualnych kolizji, a także dla zapewnienia bezpiecznego współistnienia osiedla i terenu górniczego.

Przez obszar opracowania nie przepływa żaden naturalny ciek wodny, pomimo to obszar ten jest podmokły i w związku z tym przecięty wieloma rowami melioracyjnymi. Realizacja nowych inwestycji na osiedlu, szczególnie tych związanych z zabudową, podejmowanych na poszczególnych działkach bez planu miejscowego, może niekorzystnie wpływać na odprowadzanie nadmiaru wód deszczowych z terenu osiedla, powodując lokalne podtopienia.

Do Prezydenta, a wcześniej do Zarządu Miasta Rzeszowa, wpłynęły liczne wnioski dotyczące zmian w zagospodarowaniu terenów położonych na obszarze opracowania planu. Wnioski te zostały poddane analizie merytorycznej, w trakcie której stwierdzono możliwość realizacji postulowanych przez wnioskodawców zmian w zagospodarowaniu lub konieczność rozstrzygnięcia o istnieniu takiej możliwości w trakcie opracowania projektu planu.

Do Prezydenta, za pośrednictwem Wydziału Architektury Urzędu Miasta Rzeszowa, składane są także wnioski o ustalenie warunków zabudowy dla rozmaitych inwestycji o charakterze niepublicznym. Wydanie takiej decyzji na terenie wskazanym w Studium pod realizację celu publicznego może trwale uniemożliwić realizację tego celu, a przez to utrudnić prawidłowy rozwój osiedla lub miasta. Wobec braku obowiązującego planu miejscowego przeznaczającego tereny pod realizację celu publicznego, należy przystąpić do sporządzenia takiego planu.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa przyjęte przez Radę Miasta Rzeszowa uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., na terenie proponowanym do objęcia planem ustala kierunki zagospodarowania struktury funkcjonalno-przestrzennej tego terenu, składającej się z terenów:

- zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
- zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- usług publicznych lokalnych,
- usług ponadlokalnych,
- usług komercyjnych z dopuszczeniem usług publicznych, w ramach pozarolniczej działalności gospodarczej,
- zieleni urządzonej lub nieurządzonej,
- komunikacji ogólnomiejskiej oraz lokalnej - samochodowej, rowerowej i pieszej.

Sporządzenie nowego planu miejscowego na proponowanym terenie jest uzasadnione ze względu na:

- 1) wygaśnięcie obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego przed utrwaleniem się podstawowych kierunków rozwoju przestrzennego przewidywanych w tych planach;
- 2) konieczność określenia szczegółowych i jednoznacznych zasad zabudowy i zagospodarowania terenów w celu zapewnienia ładu przestrzennego i dobrych powiązań z terenami sąsiednimi, a także dla zapobieżenia niekorzystnym skutkom przypadkowego zainwestowania;
- 3) konieczność przeznaczenia terenów pod realizację celów publicznych, w szczególności pod układ komunikacyjny oraz inne elementy infrastruktury technicznej;
- 4) konieczność określenia zasad zabudowy i zagospodarowania w obrębie terenu górniczego, a w szczególności zasad dotyczących terenów związanych z funkcjonowaniem zakładu górniczego;
- 5) konieczność uniknięcia kolizji rozwiązań przestrzennych, w tym terenów przeznaczonych pod zabudowę, z istniejącą strukturą melioracyjną, a także dostosowanie nowych elementów uzbrojenia terenu do uzupełnienia lub zastąpienia tej struktury;
- 6) potrzebę przeznaczenia terenów pod zabudowę mieszkaniową oraz usługi zgodnie z ustaleniami Studium;
- 7) wnioski dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym tej części miasta;
- 8) wnioski dotyczące ustalenia warunków zabudowy dla inwestycji niepublicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe, należy przystąpić do sporządzenia MPZP Nr 82 / 12 / 2004 „Drabinianka-Zagrody-Północ” w Rzeszowie.