

UCHWAŁA NR LXV/1503/2018
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 25 września 2018 r.

w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości
w Rzeszowie – w części A.

Działając 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 2018 r., poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.), po stwierdzeniu, że MPZP Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, nie narusza ustaleń 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią 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.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,47 ha, położony w południowo – wschodniej części Rzeszowa, przy al. Niepodległości.

§ 3

1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) MW/U.1 – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej;
 - 2) ZP.1 – teren zieleni urządzonej;
 - 3) ZP/KS.1 – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem miejsc do parkowania;
 - 4) KDD.1 – teren drogi publicznej dojazdowej.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania są ściśle określone i obowiązują zgodnie z przebiegiem oznaczonym na rysunku planu.

§ 4

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych.”;
- 2) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć intensywność zabudowy zdefiniowaną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy założeniu, że do powierzchni całkowitej zabudowy nie wlicza się powierzchni kondygnacji podziemnych;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, zaznaczoną na rysunku planu linię ograniczającą zabudowę na działce, której nie można przekroczyć żadną nadziemną częścią budynku, w tym: ścianą, słupem, schodami, rampą, pochylnią, galerią, tarasem, balkonem, gzymsem, zadaszeniem nad wejściem;
- 4) MPZP Nr 23/5/2000 – należy przez to rozumieć Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, uchwalony uchwałą Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 179 z 2003 r., poz. 2936, z późn. zm.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska.
2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy podziemnego garażu/parkingu oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 6

1. Dopuszcza się lokalizację jednego podziemnego garażu/parkingu, pod terenami, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: MW/U.1, ZP/KS.1 i KDD.1, przeznaczonego dla obsługi komunikacyjnej terenu MW/U.1.
2. Część podziemnego garażu/parkingu, zlokalizowaną pod terenami, oznaczonymi na rysunku planu symbolami: ZP/KS.1 i KDD.1, należy usytuować w całości poniżej poziomu otaczającego terenu.

§ 7

1. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych – z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez wodociąg usytuowany poza wschodnią granicą obszaru objętego planem i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 32 mm;
 - 2) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych – z miejskiej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 110 mm;

- 3) odprowadzenie ścieków komunalnych – do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej, poprzez kanał sanitarny usytuowany poza wschodnią granicą obszaru objętego planem i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 160 mm;
 - 4) odprowadzenie ścieków przemysłowych powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej – do miejskiej kanalizacji sanitarnej, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu;
 - 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy – do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej poprzez:
 - a) kanał deszczowy usytuowany w al. Niepodległości, poza południową granicą obszaru objętego planem i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 160 mm,
 - b) kanał deszczowy usytuowany poza wschodnią granicą obszaru objętego planem i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 160 mm,
 - c) kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm (stanowiące rozbudowę sieci) i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 160 mm;
 - 6) zaopatrzenie w gaz ziemny – z sieci gazowej niskiego ciśnienia, poprzez gazociąg niskiego ciśnienia, usytuowany w ul. Zagłoby, poza granicą obszaru objętego planem, gazociągi o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm (stanowiące rozbudowę sieci) i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż DN 25mm;
 - 7) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową – z miejskiej sieci ciepłowniczej, poprzez ciepłociąg usytuowany po wschodniej stronie obszaru objętego planem i przyłącza o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 20 mm;
 - 8) dopuszcza się ogrzewanie indywidualne z wykorzystaniem niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, ciekłe i gazowe lub odnawialnych źródeł energii;
 - 9) zaopatrzenie w energię elektryczną – z miejskiej sieci elektroenergetycznej, poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz kablowe linie niskiego napięcia.
2. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizowanie wszelkich obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które są związane z przeznaczeniem terenu.
 3. Na obszarze objętym planem, dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z przeznaczeniem terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.
 4. Przy zagospodarowaniu terenu należy zachować wymagane przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z obiektami i urządzeniami istniejącymi, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu.

§ 8

1. Gospodarowanie odpadami komunalnymi – na zasadach przyjętych w mieście.
2. Gospodarowanie odpadami powstałymi w wyniku prowadzenia działalności usługowej – zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie.

§ 9

Do czasu realizacji ustaleń planu, teren objęty planem pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, bez możliwości jego zabudowy budynkami lub budowlami o charakterze tymczasowym, nie związanymi z realizacją zagospodarowania zgodnego z ustaleniami planu.

§ 10

Ustala się stawkę procentową, na podstawie której określa się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział 2

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 11

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.1, o powierzchni około 0,30 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z dopuszczeniem funkcji usługowej.
2. Ustala się, że na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem MW/U.1, funkcja usługowa:
 - 1) może być zlokalizowana wyłącznie w parterach budynków;
 - 2) może stanowić nie więcej niż 15% powierzchni użytkowej budynków.
3. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu MW/U.1:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym budynek należy sytuować ścianą z oknami lub drzwiami, w odległości nie mniejszej niż 4,0 m od granicy działki, na której jest zlokalizowany;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 60 % powierzchni działki budowlanej;
 - 3) intensywność zabudowy – nie mniejsza niż 0,45 i nie większa niż 2,5;
 - 4) wysokość zabudowy – nie większa niż 27,0 m;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 6) gabaryty budynków – budynki zróżnicowane wysokościowo, o nie mniej niż trzech i nie więcej niż siedmiu kondygnacjach nadziemnych;
 - 7) geometria dachów – jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe dachy płaskie, o nachyleniu połaci nie większym niż 12°, ograniczone ścianami attykowymi, tarasy lub dachy zielone;
 - 8) dopuszcza się świetliki dachowe o dowolnych kształtach i powierzchni.
4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U.1 należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną lub w przypadku realizacji parkingu, o którym mowa w § 6 ust.1, łącznie z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: ZP/KS.1 i KDD.1.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MW/U.1:
 - 1) obsługa komunikacyjna:
 - a) piesza – z ciągu pieszego, oznaczonego w MPZP Nr 23/5/2000 symbolem 1KX/ZP bezpośrednio oraz pośrednio poprzez teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.1,
 - b) kołowa – z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.1;

- 2) sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) naziemne miejsca do parkowania, na wydzielonej powierzchni terenów oznaczonych symbolami: MW/U.1 i ZP/KS.1,
 - b) garaż/parking podziemny, z dopuszczeniem garażu/parkingu, o którym mowa w § 6 ust.1;
- 3) ilość miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla funkcji mieszkalnej – nie mniej niż 1,4 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – nie mniej niż 1,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

§ 12

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP.1, o powierzchni około 0,02 ha, przeznaczona się pod zielenią urządzoną.
2. Zasady zagospodarowania terenu ZP.1:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 70% powierzchni terenu;
 - 2) dopuszcza się obiekty małej architektury i ciągi piesze.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu ZP.1 – z publicznych ciągów pieszych, oznaczonych w MPZP Nr 35/5/2000 symbolami 2KX/ZP(p) i 4KX/ZP(p).

§ 13

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZP/KS.1, o powierzchni około 0,04 ha, przeznaczona się pod zielenią urządzoną, z dopuszczeniem miejsc do parkowania.
2. Zasady zagospodarowania terenu ZP/KS.1:
 - 1) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni terenu;
 - 2) dopuszcza się możliwość zlokalizowania miejsc do parkowania dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U.1, przy uwzględnieniu przepisów odrębnych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację podziemnego garażu/parkingu, o którym mowa w § 6 ust.1.
3. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu ZP/KS.1 – z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.1.

§ 14

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD.1, o powierzchni około 0,11 ha, przeznaczona się pod drogę publiczną dojazdową.
2. Zasady zagospodarowania terenu KDD.1:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6,0 m;
 - 3) chodnik – co najmniej jednostronny;
 - 4) szerokość chodnika – nie mniejsza niż 2,0 m;
 - 5) dopuszcza się lokalizację podziemnego garażu/parkingu, o którym mowa w § 6 ust.1.
3. Zasady powiązań komunikacyjnych terenu KDD.1 – z drogi publicznej oznaczonej w MPZP Nr 23/5/2000 symbolem 1KL1/2.

Rozdział 3
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15

1. Traci moc Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekań” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, uchwalony uchwałą Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 179 z 2003 r., poz. 2936 z późn. zm., w części objętej niniejszą uchwałą.
2. W uchwale Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r., w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekań” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJ, ogłoszonej w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 179 z 2003 r., poz. 2936 z późn. zm., wprowadza się następujące zmiany:
 - 1) § 2 otrzymuje brzmienie:

„Plan obejmuje obszar o powierzchni około 7,50 ha, położony w południowo – wschodniej części centrum Rzeszowa, przy al. Rejtana i al. Niepodległości.”;
 - 2) w § 7:
 - a) ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„ 1. Teren o powierzchni około 0,92 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem U(k), wyznaczony liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi oraz granicą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, objęty granicami zorganizowanej działalności inwestycyjnej, przeznacza się pod usługi komercyjne, parkingi w poziomie terenu lub podziemne i wielopoziomowe, zieleń urządzoną oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, w szczególności stację transformatorową o napięciu znamionowym 15/0,4 kV, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.”;
 - b) w ust. 2:

– pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„ 3) dopuszcza się podział terenu na działki budowlane o minimalnej wielkości 12 a, pod warunkiem zachowania ścisłej zabudowy (z wyłączeniem odcinków terenu stanowiących wjazd i wyjazd drogi dojazdowej wewnętrznej) oraz realizacji drogi dojazdowej wewnętrznej, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi wewnętrznymi, oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-2, szerokości w liniach rozgraniczających min. 9 m albo stanowiącą przejazd jednokierunkowy z jezdnią o szerokości min. 6 m.”;

– uchyla się pkt 5,
 - c) w ust. 3, w pkt 3 uchyla się lit. a,
 - d) w ust. 4:

– w pkt 1 lit. c tiret pierwsze otrzymuje brzmienie:

„ – o szerokości w liniach rozgraniczających min. 9 m.”;

– pkt 2 otrzymuje brzmienie:

„ 2) dostępność dla komunikacji pieszej – z publicznych ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2KX/ZP(p) i 1KX(p).”;
 - 3) w § 16 wprowadzenie do wyliczenia otrzymuje brzmienie:

„ Teren o powierzchni około 1,04 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KL1/2, wyznaczony liniami ściśle określonymi granicą obszaru planu, liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi oraz granicą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, przeznacza się pod publiczną drogę, z uwzględnieniem następujących zasad:”;

4) w § 22 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„ 1. Teren o powierzchni około 0,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX/ZP(p), wyznaczony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi, liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi oraz granicą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, przeznacza się pod publiczny ciąg pieszy rekreacyjny z zielenią towarzyszącą urządzoną oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.”;

5) w § 23 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

„ 1. Teren o powierzchni około 0,28 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem 1KX/ZP(p), wyznaczony liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi, liniami rozgraniczającymi orientacyjnymi oraz granicą Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, przeznacza się pod publiczny ciąg pieszy rekreacyjny z zielenią towarzyszącą urządzoną oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem zasad określonych w ust. 2 do ust. 4.”.

§ 16

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa



Andrzej Dec

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LXV/1503/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 25 września 2018 r.
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012
przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXVIII/523/2012 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 lutego 2012 r. Ze względu na uwarunkowania przestrzenne, opracowaniem objęto obszar, o powierzchni około 0,47 ha, tzn. mniejszy o około 0,03 ha od obszaru, objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu (część A).

Przesłanką podjęcia uchwały Nr XXVIII/523/2012 Rady Miasta Rzeszowa, był zamiar ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobu ich zagospodarowania.

Na przedmiotowym obszarze obowiązywał dotychczas Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, uchwalony uchwałą Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego Nr 179 z 2003 r., poz. 2936, z późn. zm.

Tereny objęte opracowaniem, oznaczone w ww. planie symbolem U(k), były przeznaczone pod usługi komercyjne, parkingi, zieleni urządzoną oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej. Ze względu na planowane zamierzenia inwestycyjne właściciela terenu, niezbędne jest ustalenie odmiennych zasad zabudowy i zagospodarowania, gwarantujących prawidłową strukturę funkcjonalno-przestrzenną.

Istotą projektu planu jest wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem funkcji usługowej, w miejsce dotychczasowej zabudowy usługowej. Jak wynika z analiz, mimo dużej dynamiki budownictwa, wskaźniki nasycenia zasobem mieszkaniowym w Rzeszowie są wciąż niższe niż w pozostałych dużych miastach Polski. Wskazuje to na celowość zwiększania terenów zabudowy mieszkaniowej.

Przyjęte w projekcie planu rozwiązania, uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. W Studium, w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzenną, na obszarze objętym planem, przewiduje się usługi centrotwórcze z: lokalnymi i ponadlokalnymi usługami publicznymi, usługami komercyjnymi oraz zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

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 2017 r., poz. 1073, z późn. zm.) oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

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 (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, z późn. zm.).

Do projektu planu, w terminie określonym w ustawie, nie złożono żadnych uwag.

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

UZASADNIENIE DO PROJEKTU
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 234/2/2012
PRZY AL. NIEPODLEGŁOŚCI 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 2017 r., poz. 1073 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 planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, 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 (Dz.U. z 2017 r., poz. 1405 z późn.zm.). Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności przejrzystości procedur planistycznych.

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 23 maja 2012 r., ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie, w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „NOWINY” oraz poprzez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin (do dnia 25 czerwca 2012 r.) i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, wpłynęło 19 wniosków złożonych w wyznaczonym terminie, oraz 1 wniosek złożony po terminie. Wszystkie wnioski złożone w terminie zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa. 18 wniosków, złożonych przez osoby fizyczne i organizacje zostało, na etapie projektowym, rozpatrzone negatywnie, natomiast 1 wniosek (złożony przez Właściciela terenu objętego planem) został rozpatrzony pozytywnie, jako zgodny z intencją wyrażoną w uzasadnieniu do uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu.

Wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu.

W trakcie prac nad projektem planu, podjęto decyzję o wyłączeniu z opracowania fragmentu terenu, o powierzchni około 0,03 ha, na którym zlokalizowana jest część istniejącego budynku o funkcji usługowej. W związku z powyższym procedowany jest Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A.

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

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

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, został sporządzony wraz z prognozą oddziaływania ustaleń projektu planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Rzeszowie i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Rzeszowie. Przy opracowaniu prognozy uwzględniono m.in. informacje zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym, przygotowanym na potrzeby projektu planu.

Projekt planu był przedstawiony na posiedzeniu Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w dniu 14 lutego 2018 r. Komisja przegłosowała wprowadzenie następujących

korekt do Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A:

- skorygowanie przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- zwiększenie wskaźnika miejsc parkingowych;
- ustalenie wskaźnika miejsc do parkowania „nie mniej niż 1,4 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny” dla terenu MW/U.1;
- uwzględnienie decyzji administracyjnej ZRID.

W marcu 2018 r. projekt planu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wysłany do zaopiniowania i uzgodnień. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez organy wymagane przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 18 lipca 2018 r., w miejscowej prasie – Gazecie Codziennej „NOWINY”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. Określono zasady składania uwag. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu od dnia 25 lipca 2018 r. do dnia 24 sierpnia 2018 r. W dniu 23 sierpnia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Termin składania uwag upłynął w dniu 7 września 2018 r.

Do projektu planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 7 września 2018 r., nie wpłynęły żadne uwagi.

Uchwałą Nr LXV/1503/2018 z dnia 25 września 2018 r., Rada Miasta Rzeszowa uchwaliła Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A.

art. 1 ust. 3

W trakcie opracowywania projektu planu były wazone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Ustalono zasady zabudowy i zagospodarowania terenu wynikające m.in. z aktualnego stanu prawnego nieruchomości, położonych w obszarze objętym planem.

Na obszarze objętym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie, obowiązywał dotychczas Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekań” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, uchwalony uchwałą Nr XV/161/2003 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 28 października 2003 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego z 2003 r., Nr 179, poz. 2936, z późn. zm. Ustalał on przeznaczenie terenów położonych w rejonie skrzyżowania ul. Rejtana z al. Niepodległości pod „usługi komercyjne, parkingi w poziomie terenu lub podziemne i wielopoziomowe, zieleń urządzoną oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej”.

Z wnioskiem o sporządzenie nowego planu wystąpił właściciel terenu o powierzchni około 0,34 ha, położonego w pobliżu al. Niepodległości, zamierzający zrealizować budynek mieszkaniowy wielorodzinny z funkcją usługową. Po ogłoszeniu o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie wpłynęło w terminie 19 wniosków, z czego 18 wniosków o przeznaczenie terenu objętego planem pod funkcję rekreacyjną, które zostały rozpatrzone negatywnie, na etapie przedprojektowym.

Rada Miasta Rzeszowa, podejmując w dniu 28 lutego 2012 r., uchwałą Nr XXVIII/523/2012 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie, wyraziła wolę zmiany prawa miejscowego, określonego w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto –

Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK. Z uzasadnienia do uchwały wynika, że przedmiotem opracowania planu będzie ustalenie nowych zasad zabudowy i zagospodarowania terenu wynikających z aktualnego stanu prawnego nieruchomości i zamierzeń inwestycyjnych właściciela terenu, który nosi się z zamiarem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługowo-handlową. Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami Studium, wykazała, że ze względu na sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, istnieje możliwość określenia nowego przeznaczenia, zgodnie z oczekiwaniami właściciela terenu, po wprowadzenia zmian w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa.

Wprowadzony w art. 14 ust. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obowiązek oceny stopnia zgodności przewidywanych w planie rozwiązań z ustaleniami Studium oznacza, że już na etapie przystąpienia do sporządzenia planu określany jest zasadniczy kierunek zmian w zagospodarowaniu, tzn.: czy tereny będą przeznaczane pod zabudowę o różnych funkcjach, czy np. pod rekreację, turystykę i sport w zieleni urządzonej. Wtedy możliwa jest ocena zgodności z ustaleniami Studium.

W przypadku Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie, przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną jest zgodne z intencją Rady Miasta Rzeszowa, wyrażoną w uzasadnieniu do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia tego planu.

Oczekiwania mieszkańców, że w pobliżu miejsca swojego zamieszkania znajdą możliwość wypoczynku i rekreacji, nie mogą zostać zaspokojone, gdyż teren objęty Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie, jest w większości terenem prywatnym, którego właściciel jasno sprecyzował swoje zamierzenia inwestycyjne.

Gmina posiada władztwo planistyczne co nie oznacza, że może to władztwo wykonywać dowolnie. Uprawnienia gminy do ustalania przeznaczenia i zasad zagospodarowania nie mogą być nadużywane.

Oznacza to, że wszelkie ograniczenia własności, ustanowione w miejscowych planach, muszą być zgodne z normami konstytucyjnymi, wyznaczającymi granice ingerencji prawodawczej w prawo własności, a naruszenie tego wymogu może stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności uchwały. Władztwo planistyczne gminy stanowi uprawnienie organu do legalnej ingerencji w sferę wykonywania prawa własności, jednak gmina ma obowiązek działać w granicach prawa, kierować się interesem publicznym, wyważać interesy publiczne z interesami prywatnymi, uwzględnić aspekt racjonalnego działania i proporcjonalności ingerencji w sferę wykonywania prawa własności (wyrok WSA w Łodzi z dnia 17 sierpnia 2011 r., sygn. akt II SA/Łd 698/11).

Przeznaczenie terenów, objętych Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, wbrew woli właściciela, pod usługi rekreacji i sportu w zieleni urządzonej mogłoby zostać uznane za nadużycie władztwa planistycznego.

W projekcie planu uwzględniono interes publiczny, poprzez usankcjonowanie decyzji administracyjnej ZRID i przeznaczenie fragmentu terenu pod publiczną drogę dojazdową.

- 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.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, obejmuje tereny o powierzchni około 0,47 ha, położone na osiedlu Mieszka I.

Na obszarze objętym projektem Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, obowiązywał dotychczas Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, Ustalał on przeznaczenie terenów położonych w rejonie skrzyżowania ul. Rejtana z al. Niepodległości pod „usługi komercyjne, parkingi w poziomie terenu lub podziemne i wielopoziomowe, zieleń urządzonej oraz niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej”. Plan został zmieniony w 2007 r. (Zmiana Nr 147/2/2007), w celu dostosowania do aktualnych potrzeb i oczekiwań inwestorów.

Z wnioskiem o sporządzenie nowego planu wystąpił Właściciel terenu o powierzchni około 0,34 ha, położonego w pobliżu al. Niepodległości, noszący się z zamiarem realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z funkcją usługową.

Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, przewidywało do tej pory, w projektowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, na przedmiotowym obszarze, zabudowę alternatywną lub uzupełniającą: usługi publiczne lokalne – usługi publiczne ponadlokalne.

W dniu 26 kwietnia 2016 r., Rada Miasta Rzeszowa podjęła uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia Zmiany Nr 43/3/2016 Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, dotyczący obszaru o powierzchni około 3,5 ha, położonego na osiedlu Mieszka I, przy skrzyżowaniu al. Niepodległości z al. T. Rejtana. Projekt zmiany Studium ustala nowy kierunek – usługi centrotwórcze: usługi publiczne lokalne i ponadlokalne, usługi komercyjne, zabudowa mieszkaniowa. Projekt zmiany Studium uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia, został wyłożony do publicznego wglądu w dniach: 2 listopada – 1 grudnia 2017 r. (I wyłożenie) i w dniach: 1 czerwca 2018 r. – 2 lipca 2018 r. (II wyłożenie – dla 12 zmian Studium). Do Zmiany Nr 43/3/2016 Studium nie złożono uwag i została, wraz z 11 innymi zmianami, uchwalona w dniu 28 sierpnia 2018 r.

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, ustala przeznaczenie terenów pod: zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej (MW/U.1), zieleń urządzonej (ZP.1), zieleń urządzonej z dopuszczeniem miejsc do parkowania (ZP/KS.1), drogę publiczną dojazdową (KDD.1).

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

W projekcie planu uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem funkcji usługowej, co jest spójne z przeznaczeniem terenów sąsiednich (osiedle zabudowy wielorodzinnej oraz budynek usługowy „Capital City”). Funkcje, które uzupełniają funkcję dominującą to: zieleń urządzonej, zieleń urządzonej z dopuszczeniem miejsc do parkowania oraz droga publiczna dojazdowa.

W projekcie planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zabudowy, nawiązujących do istniejącego zagospodarowania, a także zgodnych z polityką przestrzenną miasta.

Dla terenu oznaczonego symbolem MW/U.1, przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług, określono nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu. Ustalono parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linię zabudowy, wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki, intensywność zabudowy, udział powierzchni biologicznie czynnej, wysokość zabudowy oraz gabaryty budynków i geometrię dachów.

Nieodłącznym elementem kształtowania zespołów zabudowy mieszkaniowej w mieście jest zieleni. W projekcie planu wyznaczone zostały: ZP.1 – teren zieleni urządzonej oraz ZP/KS.1 – teren zieleni urządzonej z dopuszczeniem miejsc do parkowania.

W projekcie planu Uwzględniono również decyzję administracyjną ZRID dla planowanej publicznej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.1.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu obszaru objętego projektem planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach opracowania znajdują się tereny stanowiące własność Gminy Miasta Rzeszów, podmiotów gospodarczych oraz spółdzielni mieszkaniowej.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

W projekcie planu uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej. Przewidziano obsługę z sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej, gazowej. Dopuszczono rozbudowę i przebudowę sieci, określono ich minimalne parametry oraz sposób powiązania z istniejącym systemem uzbrojenia.

Uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej. W projekcie nie ma ustaleń, które uniemożliwiałyby lokalizowanie inwestycji z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Obsługa komunikacyjna nowego obszaru zabudowy MW/U.1, odbywać się będzie poprzez projektowaną drogę publiczną (KDD.1). W Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK, droga, oznaczona symbolem KD-2, przewidziana do obsługi komunikacyjnej terenu, oznaczonego symbolem U(k) miała charakter drogi wewnętrznej.

W dniu 23 marca 2015 r., została wydana przez Prezydenta Miasta Rzeszowa, decyzja Nr 2/2015 o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej pn.: „Budowa publicznych dróg gminnych KD-1 i KD-2 w rejonie al. Niepodległości w Rzeszowie” na działkach, przeznaczonych przez inwestora na wydzielony liniami rozgraniczającymi projektowany pas drogowy przedmiotowej drogi: w obrębie ewidencyjnym nr 208 Nowe Miasto nr ewidencyjny: 587/4 (587/2), 1816/4 (1816/2), 586/4 (586/2), 584/19 (584/14), 584/18 (584/11), 584/17 (584/11), 585, 584/15, 583/2 (583), 582/3, 582/4, 582/2, 581/4 (581/2), 582/6 (582/1), 584/10, 584/5, 584/7 (w nawiasach podano numery działek przed podziałem). W projekcie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A, wyznaczono więc drogę publiczną dojazdową, oznaczoną symbolem KDD.1, ustalając dla niej (zgodnie z wydanym zezwoleniem na realizację inwestycji drogowej) minimalną szerokość jezdni i minimalną szerokość chodnika.

W projekcie, na rysunku planu, linie rozgraniczające drogi KDD.1 są zgodne z liniami rozgraniczającymi ww. inwestycji drogowej. W tekście uchwały nie ustalono minimalnej szerokości drogi w liniach rozgraniczających, ze względu na wykorzystanie w procedurze zezwolenia na realizację inwestycji drogowej, odstępowania od warunków technicznych jakim powinny odpowiadać

drogi publiczne i ich usytuowanie; szerokość w liniach rozgraniczających inwestycji drogowej wynosi około 9,2 m. Kopia decyzji Nr 2/2015 Prezydenta Miasta Rzeszowa o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, znajduje się w materiałach planistycznych do planu.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług (MW/U.1), ustalono w projekcie planu, sposób realizacji miejsc parkingowych (w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz ich minimalną ilość. Miejsca parkingowe mogą być lokalizowane na powierzchni terenów (MW/U.1, ZP/KS.1) oraz w garażu/parkingu podziemnym (z możliwością lokalizacji jednego parkingu pod terenami MW/U.1, ZP/KS.1 i KDD.1). Dla zabudowy wielorodzinnej, z dopuszczeniem usług przewidziano – nie mniej niż 1,4 miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny a dla funkcji usługowej – nie mniej niż 1,5 miejsca na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego.

art. 1 ust. 4

Przyjęte rozwiązania dotyczące sytuowania nowej zabudowy uwzględniają wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni. Lokalizacja zabudowy w pobliżu skrzyżowania ulic głównych: al. Rejtana i al. Niepodległości, uwzględnia dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Mieszkańcy nowych budynków będą mieli możliwość korzystania z istniejącej infrastruktury transportowej, co doprowadzi do ograniczenia indywidualnego transportu samochodowego.

W projekcie planu, wzdłuż drogi publicznej dojazdowej przewidziano chodnik, w celu ułatwienia przemieszczania się pieszych. Ścieżki rowerowe zlokalizowane są poza obszarem objętym planem, wzdłuż pobliskich ulic: al. Rejtana i al. Niepodległości.

Nowa zabudowa zlokalizowana jest w sąsiedztwie już istniejących zespołów mieszkaniowo-usługowych, w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Istotą planu było wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z dopuszczeniem funkcji usługowej, w miejsce dotychczasowej (ustalanej w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 23/5/2000 „Nowe Miasto – Czekaj” przy al. Rejtana i al. Niepodległości w Rzeszowie w części, oznaczonej konturem ABCDEFGHIJK) zabudowy usługowej. Jak wynika z analiz, mimo dużej dynamiki budownictwa, wskaźniki nasycenia zasobem mieszkaniowym w Rzeszowie są wciąż niższe niż w pozostałych dużych miastach Polski. Co istotne, około 44 % powierzchni mieszkalnej znajduje się w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Wskazuje to na celowość zwiększania terenów zabudowy wielorodzinnej w mieście.

Uchwalenie planu w kształcie zgodnym z projektem, odniesie pozytywne skutki w sferze społecznej i ekonomicznej. Pojawienie się zabudowy mieszkaniowej, spowoduje wzrost spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej na poziomie lokalnym.

art. 1 ust. 2 pkt 3

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

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

- ochrony powietrza – poprzez wprowadzenie zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wskazano wykorzystanie miejskiej sieci ciepłowniczej do ogrzewania obiektów, dopuszczenie wykorzystania indywidualnych źródeł ciepła w postaci: niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, ciekłe i gazowe lub odnawialnych źródeł energii,

- ochrony środowiska wodnego – poprzez wprowadzenie nakazów: odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej (w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych oraz gruntu) oraz odprowadzanie wód opadowo-roztopowych do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej,
- ochrony gruntów – poprzez wprowadzenie nakazu gospodarowania odpadami komunalnymi oraz odpadami, powstałymi w wyniku prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrony przyrody – poprzez wprowadzenie nakazu zachowania powierzchni biologicznie czynnej,
- ochrony przed hałasem – poprzez wprowadzenie nieprzekraczalnych linii zabudowy wzdłuż dróg i ciągów pieszych, dopuszczenie funkcji usługowej w parterach budynków oraz wykluczenie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

Na obszarze objętym projektem planu, nie występują rośliny objęte ochroną, siedliska chronione, które mogłyby ulec zniszczeniu w trakcie realizacji planu. Nie prognozuje się żadnego wpływu na inne obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody. Obszar objęty projektem planu nie posiada wartości przyrodniczych i nie pełni żadnej funkcji ekologicznej w systemie przyrodniczym miasta.

Na obszarze objętym projektem planu brak jest: udokumentowanych ujęć wód podziemnych ze strefami ochronnymi oraz terenów rolnych i leśnych, 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 oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie brak jest terenów i obiektów podlegających ochronie dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie miała negatywnego wpływu na zdrowie ludzi. Uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu, wynikającym z budowy obiektów kubaturowych i dostawą materiałów na place budowy, będzie miała charakter krótkotrwały.

W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług, zaliczonych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (z wyjątkiem podziemnych garaży i parkingów oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej).

Dopuszczone usługi, nie będą powodować pogorszenia warunków życia mieszkańców. Nie wpłyną na pogorszenie warunków akustycznych ani na stan powietrza atmosferycznego. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska.

Na obszarze objętym projektem planu, nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią 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. Ustalono konieczność zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Nowy obiekt, wkomponowany w istniejącą tkankę miejską, pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych właściciela terenu a jednocześnie poprzez dopuszczenie usług w parterach budynków, stworzone zostaną warunki do wykorzystania w pełni walorów ekonomicznych przestrzeni, przy zachowaniu ładu przestrzennego.

Projekt planu respektuje potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co zostało potwierdzone w trakcie procedury uzgadniania z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic – Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkiem Oddziałem Straży Granicznej.

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.

W projekcie została określona minimalna powierzchnia biologicznie czynna, gwarantująca powstanie terenów zieleni urządzonej, niezbędnych w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej. Dodatkowa zielen poprawi jakość życia lokalnej społeczności.

Dopuszczenie funkcji usługowej w parterach budynków oraz przeznaczenie części terenu pod zielen urządzonej, będzie korzystne dla funkcjonowania ciągu pieszego, graniczącego od strony północno-wschodniej z obszarem objętym planem.

Ustalone w planie zasady zabudowy i zagospodarowania terenu gwarantują, że warunki życia mieszkańców budynków spółdzielni mieszkaniowej, znajdujących się w bezpośrednim sąsiedztwie, nie ulegną pogorszeniu.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 18 listopada 2014 r. podjęła uchwałę Nr LXXXII/1507/2014 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2010 – 2013. We wnioskach końcowych „Wyników analiz oceny aktualności studium i planów miejscowych w latach 2010-2013” dla miasta Rzeszowa „stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych.”

Zgodnie z „Załoženiami Wieloletnich Programów Sporządzenia Planów Miejscowych”:

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

- 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,
 - 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 2, 3 i 4 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.

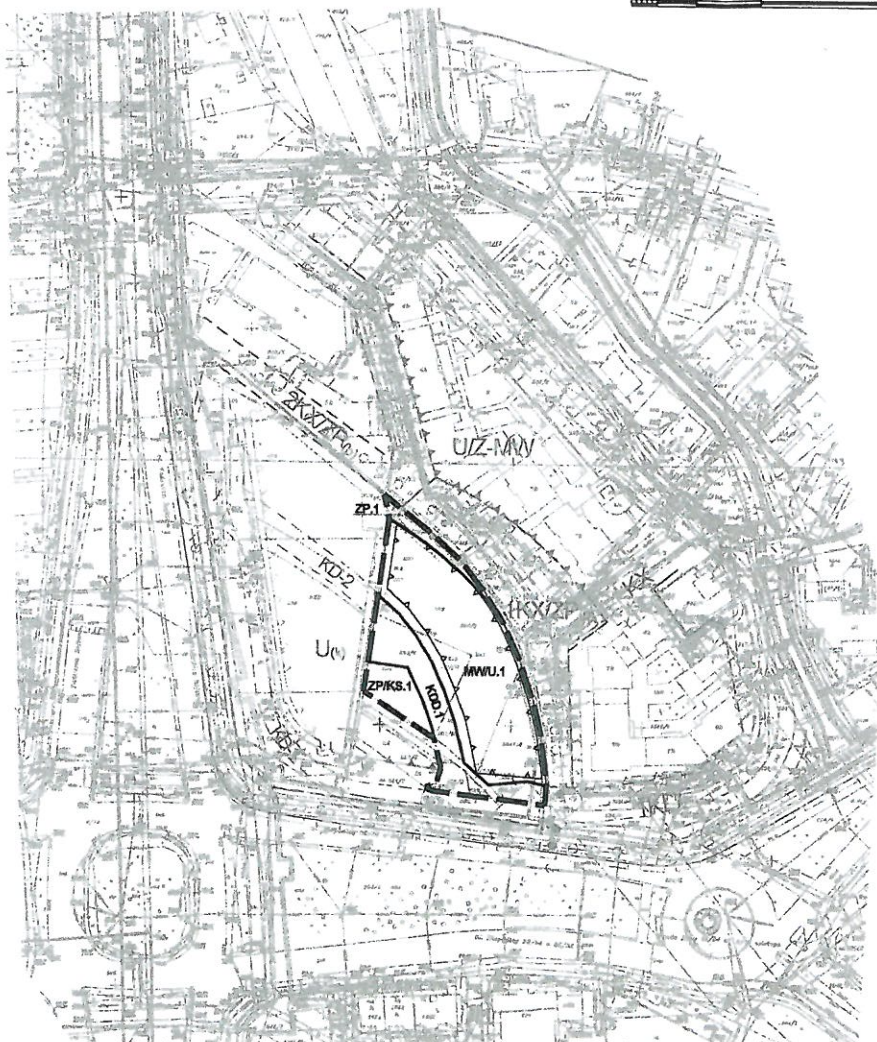
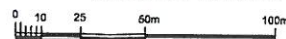
Z powyższej prognozy wynika, że obciążeniem gminnego budżetu będą nakłady inwestycyjne związane z realizacją drogi publicznej dojazdowej, które wystąpią w pierwszych latach po uchwaleniu planu. Korzyści finansowe pojawią się w późniejszych okresach. Gmina uzyska dochody z tytułu: podatku od nieruchomości (od gruntów i budynków), podatku od czynności cywilno-prawnych oraz opłat planistycznych. Podatki wzrastać będą w miarę realizowania planowanych inwestycji.

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 234/2/2012
PRZY AL. NIEPODLEGŁOŚCI W RZESZOWIE - W CZĘŚCI A**

**ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR LXV / 1503 / 2018
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 25 września 2018 r.**

RYСУNEK PLANU

SKALA 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

	GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA TERENU
	NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
	TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI USŁUGOWEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
	TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ Z DOPUSZCZENIEM MIEJSC DO PARKOWANIA
	TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

OZNACZENIA MPZP NR 23/6/2000 z późn.zm.

	LINIE ROZGRANICZAJĄCE ŚCIŚLE OKREŚLONE GRANICY OBSZARU PLANU
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE ORIENTACYJNE
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE WEWNĘTRZNEGO PODZIAŁU
	LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
	ORIENTACYJNY PRZEBIEG KOMUNIKACJI KOŁOWEJ
	CIĄGI PIESZE W POZIOMIE TERENU I W DRUGIM POZIOMIE TERENU
	USŁUGI KOMERCYJNE ORAZ PARKINGI W POZIOMIE TERENU LUB PODZIEMNE I WIELOPOZIOMOWE
	NIEUZIĄŻLIWE USŁUGI KOMERCYJNE, W TYM USŁUGI OCHRONY ZDROWIA ORAZ ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA I PARKINGI
	CIĄG PIESZY
	PUBLICZNA KOMUNIKACJA PIESZA Z ELEMENTAMI ZIELENI O CHARAKTERZE PARKOWYM
	PUBLICZNA KOMUNIKACJA LOKALNA

FRAGMENT STUDIUM UMIAROWANIA I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA Z ODMIENIEM DZIAŁY KONTUR OBSZARU OBJĘTEGO MPZP NR 234/2/2012 PRZY AL. NIEPODLEGŁOŚCI W RZESZOWIE - W CZĘŚCI A



Załącznik nr 2
do uchwały Nr LXV/1503/2018
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 25 września 2018 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji,
zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 234/2/2012 przy al. Niepodległości w Rzeszowie – w części A,
inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz
o 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.