

UCHWAŁA NR LXVII/1584/2018
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 13 listopada 2018 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 286/9/2016
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010
w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie - część A

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994, z późn. zm.) oraz z art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), 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 uchwała, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się zmianę Nr 286/9/2016 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie - część A, uchwalonego uchwałą Nr VII/120/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 lutego 2011 r., opublikowanego w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego, poz. 1326, z dnia 12 marca 2013 r., zwaną dalej zmianą Nr 286/9/2016.

2. Zmiana Nr 286/9/2016 dotyczy terenów położonych przy ul. Miłocińskiej i ul. Parkowej, o łącznej powierzchni około 3,47 ha, w granicach oznaczonych na załączniku do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek zmiany Nr 286/9/2016, określony jako „rysunek planu – zmiana Nr 286/9/2016”, wykonany na mapie w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały.

2. Załącznik, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje w zakresie określonym legendą.

Rozdział 2

Zmiany w przepisach obowiązujących

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

1) w § 1:

a) w ust. 2:

– pkt 1 otrzymuje brzmienie:

„1) rysunek planu w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, z zastrzeżeniem ust. 3, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;”;

– w pkt 3 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 4 w brzmieniu:

„4) rysunek planu – zmiana Nr 286/9/2016, w skali 1:2000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 4 do uchwały.”;

b) po ust. 2 dodaje się ust. 3 w brzmieniu:

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

2) § 2 otrzymuje brzmienie:

„§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 31,5 ha, położony w północnej części miasta, na osiedlu Miłocin, w rejonie ulicy Miłocińskiej w Rzeszowie, oznaczony na załącznikach nr 1 i nr 4 do niniejszej uchwały.”;

3) w § 3 ust.1:

a) pkt 3 otrzymuje brzmienie:

„3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu - zmiana Nr 286/9/2016 symbolem U/P, o powierzchni ok. 2,28 ha, pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej;”;

b) po pkt 11 dodaje się pkt 11 a w brzmieniu:

„11 a) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu - zmiana Nr 286/9/2016 symbolem KDWi, o powierzchni ok. 0,18 ha, pod drogę wewnętrzną;”;

c) pkt 13 otrzymuje brzmienie:

„13) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZI, o łącznej powierzchni ok. 0,38 ha, pod zielen izolacyjną, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz budowle im towarzyszące;”;

d) po pkt 13 dodaje się pkt 14 i 15 w brzmieniu:

„14) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu- zmiana Nr 286/9/2016 symbolem ZPi, o powierzchni ok. 1,00 ha, pod zielen urządzoną - izolacyjną;

15) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu - zmiana Nr 286/9/2016 symbolem K, o powierzchni ok. 0,01 ha, pod infrastrukturę techniczną - kanalizacyjną.”;

4) § 13 otrzymuje brzmienie:

„§ 13. 1. Teren oznaczony na rysunku planu – zmiana Nr 286/9/2016, symbolem 1U/P, o powierzchni około 2,28 ha, określony granicą planu oraz liniami rozgraniczającymi, przeznaczona się pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej:

1) nakazuje się lokalizowanie usług komercyjnych, np. usługi handlu (w tym hurtowego), serwisowo - naprawczych, obsługi motoryzacji, obsługi biznesu, centrów logistycznych;

2) dopuszcza się lokalizowanie zabudowy produkcyjnej, wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu - zmiana Nr 286/9/2016, symbolem [P], przy czym:

a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej,

b) zakazuje się możliwość lokalizacji funkcji usługowej i produkcyjnej, wymagającej otwartego składowania lub otwartego magazynowania,

c) zakazuje się lokalizacji funkcji magazynowej nie związanej z funkcją podstawową (usługową lub produkcyjną),

d) cały teren [P] może zostać zagospodarowany pod zabudowę produkcyjną;

3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z obsługą terenu 1U/P, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości jego zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.

2. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu – zmiana Nr 286/9/2016;

2) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 80 % powierzchni działki budowlanej;

3) intensywność zabudowy działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,1 i nie większa niż 6;

4) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 20 % powierzchni działki budowlanej, przy czym pas terenu o szerokości nie mniejszej niż 0,5 m, wzdłuż południowej granicy działki budowlanej należy zagospodarować pod zielen izolacyjną;

5) zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:

a) powierzchnia działki budowlanej – nie mniejsza niż 0,30 ha,

b) kąt prowadzenia granicy działki w stosunku do drogi publicznej – 90° (± 5 °),

c) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 40 m,

d) dopuszcza się wydzielenie działek pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej o innych parametrach niż wymienione w lit. a-c, przy czym wielkość powierzchni i kształt

działek należy dostosować do warunków technicznych dotyczących lokalizowania urządzeń i obiektów.

3. *Zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów:*

1) *wysokość zabudowy:*

- a) *w terenie oznaczonym na rysunku planu – zmiana nr 286/9/2016 szrafem - nie mniejsza niż 8 m i większa niż 30 m,*
- b) *na pozostałym terenie - nie większa niż 15 m, przy czym:
- wysokość zabudowy nie dotyczy elementów wymienionych w pkt 5 i 6;*

2) *dopuszcza się kondygnacje podziemne w budynkach;*

3) *dachy jedno, dwu lub wielospadowe lub stropodachy, o kącie nachylenia od 2° do 45°;*

4) *dopuszcza się kształtowanie przekryć obiektów w oparciu o przekroje krzywoliniowe, np. łukowe lub paraboliczne;*

5) *naświetla dachowe, maszty, anteny, elementy infrastruktury technicznej i komunikacji pionowej oraz inne związane z zabudową należy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi dachu;*

6) *nakazuje się zasłonięcie elementów technicznych usytuowanych na budynku, przez stosowanie ścian atykowych lub innych przysłaniających elementów architektonicznych, nie wyższych niż 1,5 m;*

7) *kształtując gabaryty i formę obiektów należy akcentować wejścia główne.*

4. *Zasady obsługi komunikacyjnej:*

1) *dostępność komunikacyjna:*

a) *z publicznej drogi zbiorczej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDZ,*

b) *z publicznej drogi lokalnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL przez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu – zmiana Nr 286/9/2016, symbolem 1KDW₁;*

2) *w granicach działki budowlanej należy wydzielić odpowiednią do funkcji terenu ilość stanowisk postojowych (miejsc postojowych), w tym stanowiska przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż określona w przepisach o drogach publicznych;*

3) *ilość stanowisk postojowych:*

a) *dla zabudowy usługowej handlu, gastronomii i serwisowo-naprawczej nie mniejsza niż określona w § 4 ust. 8, przy czym nie dotyczy ona usług administracyjno – biurowych, dla których ustala się nie mniej niż 1 miejsce na 40 m² powierzchni użytkowej budynku,*

b) *dla zabudowy produkcyjnej nie mniejsza niż określona w § 4 ust. 8;*

4) *stanowiska postojowe należy lokalizować na parkingach naziemnych, podziemnych lub w garażach.”;*

5) *po § 25 dodaje się § 25 a w brzmieniu:*

„§ 25 a. 1. Teren oznaczony na rysunku planu – zmiana Nr 286/9/2016 symbolem 1KDW₁, o powierzchni około 0,18 ha, określony liniami rozgraniczającymi, przeznacza się pod drogę wewnętrzną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) *szerokość w liniach rozgraniczających - zgodnie z rysunkiem zmiany planu;*

2) *szerokość jezdni – nie mniejsza niż 5 m;*

3) *dopuszcza się lokalizację:*

a) *zieleni urządzonej,*

b) *stanowisk postojowych,*

c) *sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym nie związanych z obsługą terenu 1KDW₁, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie;*

3. *Dostępność komunikacyjna terenu 1KDW₁ z drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL, a tymczasowo do czasu realizacji skrzyżowania drogi 1KDL z KDZ – z drogi KDZ.”;*

6) *§ 27 otrzymuje brzmienie:*

„§ 27. 1. Teren oznaczony na rysunku planu- zmiana Nr 286/9/2016 symbolem IZP₁, o powierzchni około 1,00 ha, określony granicą planu oraz liniami rozgraniczającymi, przeznacza się pod zieleń urządzoną – izolacyjną.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) na terenie dopuszcza się:

a) obiekty małej architektury,

b) place zabaw,

c) ciągi piesze,

d) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z obsługą terenu IZP₁, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie, w szczególności nie ograniczy jego funkcji izolacyjnej;

2) nakazuje się utrzymanie zagospodarowania terenu pod szpaler drzew, wzdłuż terenu oznaczonego na rysunku planu – zmiana N 286/9/2016 symbolem IU/P;

3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 90 % powierzchni terenu.

3. Dostępność komunikacyjna terenu: bezpośrednia z ul. Miłocińskiej i ul. Parkowej.”;

7) po § 29 dodaje się § 29 a i § 29 b w brzmieniu:

„§ 29 a. 1. Teren oznaczony na rysunku planu – zmiana Nr 286/9/2016 symbolem 1K, o powierzchni około 0,01 ha, określony liniami rozgraniczającymi, przeznacza się pod infrastrukturę techniczną - kanalizacyjną (przepompownię ścieków).

2. Zasady zagospodarowania terenu i warunki zabudowy:

1) teren niezagospodarowany pod obiekty infrastruktury technicznej i towarzyszącą komunikację wewnętrzną należy zagospodarować pod zieleń urządzoną;

2) forma obiektu dostosowana do potrzeb technologicznych obiektów infrastruktury.

3. Dostępność komunikacyjna terenu z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KDL lub KDZ, przez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu – zmiana Nr 286/9/2016, symbolem 1KDW₁.

§ 29 b. Ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, w wysokości 30%, dla terenów: IU/P, IZP₁, 1KDW₁ i 1K, w związku z uchwaleniem zmiany Nr 286/9/2016.”

2. Załącznik nr 1 do uchwały (rysunek planu), o którym mowa w §1 ust. 2 pkt 1 uchwały Nr VII/120/2011 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 22 lutego 2011 r. traci moc w części objętej załącznikiem do niniejszej uchwały (rysunkiem planu – zmiana Nr 286/9/2016).

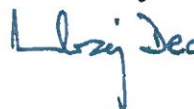
Rozdział 3

Przepisy końcowe

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

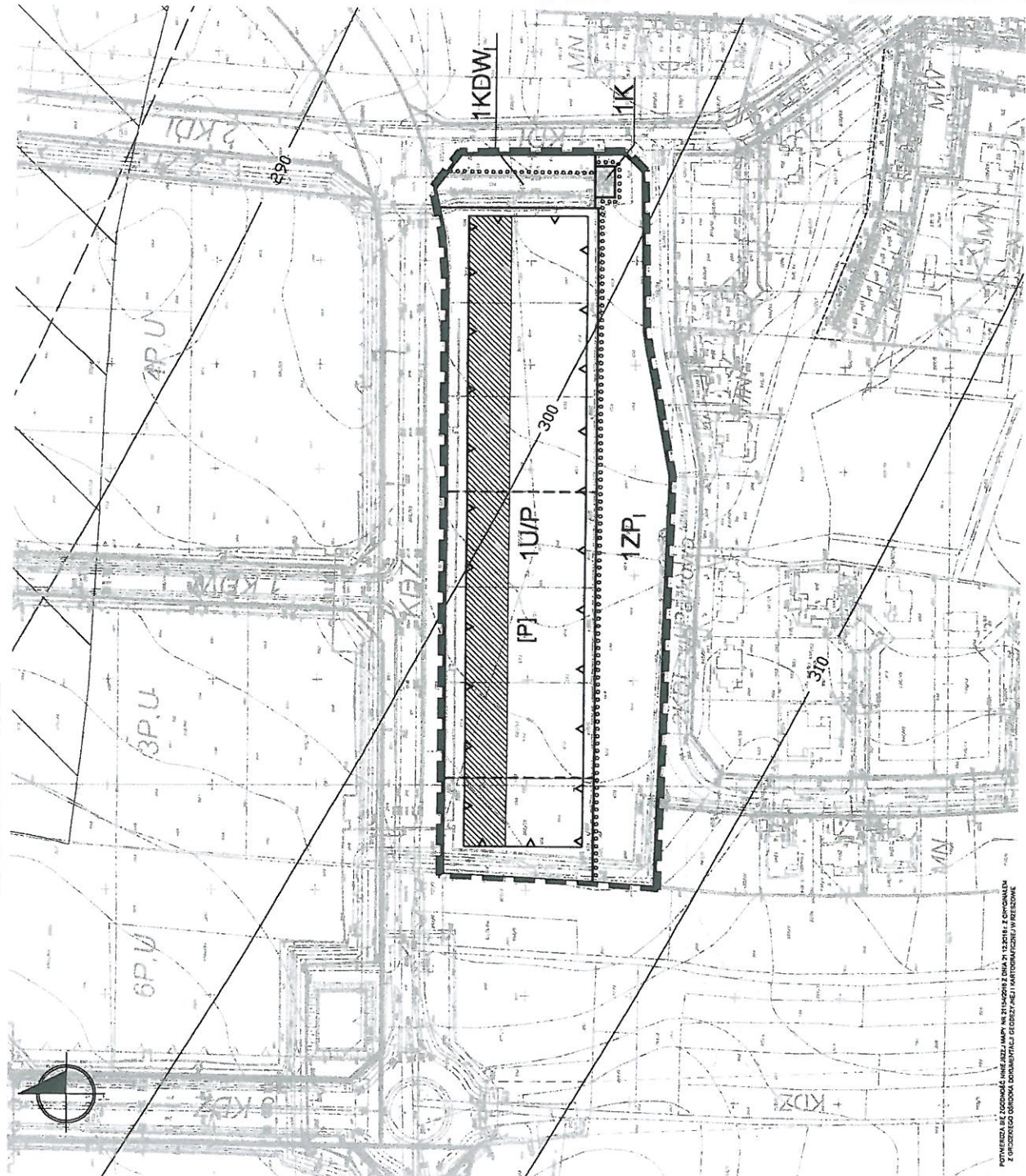
§ 5. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa
Andrzej Dec



RYSunEK PLANU - ZMIANA NR 286/9/2016

SKALA 1:2000



ZALĄCZNIK DO UCHWAŁY NR LXVII/1584/2018 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 13 LISTOPADA 2018 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA ZMIANY NR 286/9/2016 MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 190/2/2010 W REJONIE „MIŁOCIN - PARK” W RZESZOWIE - CZĘŚĆ A

STANOWIĄCY ZAŁĄCZNIK NR 4 DO UCHWAŁY NR VIII/170/2011 RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 22 LUTEGO 2011 r. W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 190/2/2010 W REJONIE „MIŁOCIN - PARK” W RZESZOWIE - CZĘŚĆ A

LEGENDA:

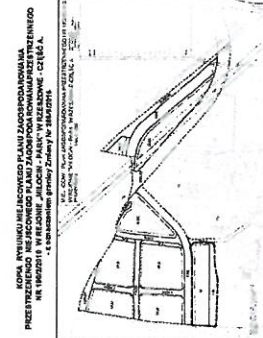
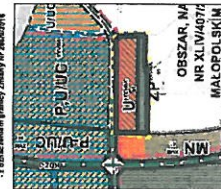
OZNACZENIA PLANU:

- GRANICA OBSZARU ZMIANY NR 286/9/2016 MPZP NR 190/2/2010 W REJONIE „MIŁOCIN - PARK” W RZESZOWIE - CZĘŚĆ A
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZERWISTE LINIE ZABUDOWY
- ZABUDOWA USŁUGOWA Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- ZIELEŃ URZĄDZONA - IZOLACYJNA
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - KANALIZACYJNEJ
- DROGA WEWNĘTRZNA
- TEREN LOKALIZACJI ZABUDOWY O WYSOKOŚCI NIE MNIEJSZEJ NIŻ 8 M LUB WIEKSZEJ NIŻ 30 M
- TEREN, NA KTÓRYM DOPUSZCZA SIĘ ZABUDOWA PRODUKCYJNA W GRANICACH TERENU U/P

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- OZNACZENIA MPZP NR 158/11/2007 W REJONIE „RZESZÓW - DWORZYSKO” Z DNIA 29 WRZEŚNIA 2009 r. LUB LUB 10/27/2008 RADY MIASTA RZESZOWA ORAZ MPZP 500/2/2010 W REJONIE „MIŁOCIN - PARK” W RZESZOWIE - CZĘŚĆ A (UCHWAŁONY UCHWAŁĄ NR VIII/20/2011 RADY MIASTA RZESZOWA z dnia 22 lutego 2011 r.)
- RZĘDNA NIEPRZERWISTALNYCH WYSOKOŚCI ZABUDOWY m.n.p. m
- teren w granicach obszaru zmiany Nr 286/9/2016 położony jest poza GZWP 455 Dębica-Stalowa Wola-Rzeszów
- ISTNIEJĄCY SZPALER DRZEW

PRACOWNIA PROJEKTOWA I ARCHITECTURA
MAGDALENA KUCYŃSKA
ul. Wesoła 10, 41-200 Zabrzeż



PROJEKTOWA I ARCHITECTURA
MAGDALENA KUCYŃSKA
ul. Wesoła 10, 41-200 Zabrzeż

UZASADNIENIE

do uchwały Nr LXVII/1584/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 13 listopada 2018 r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr 286/9/2016 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie - część A.

Projekt zmiany planu został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXV/746/ 2016 z dnia 20 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Nr 286/9/2016 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie - część A i dotyczy terenów o powierzchni około 3,47 ha, położonych przy ul. Miłocińskiej w Rzeszowie, na północ od ul. Parkowej.

Z wnioskiem o zmianę planu wystąpiła spółka, zamierzająca prowadzić działalność na terenie usługowym, wnosząc o zmianę ustaleń planu, w zakresie dotyczącym cech zabudowy budynków. Ze względu na rodzaj działalności, konieczna była również zmiana przeznaczenia terenu i dopuszczenie działalności produkcyjnej.

W zmianie planu przeznacza się tereny pod zabudowę usługową - usługi komercyjne, z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej (teren U/P), pod komunikację wewnętrzną (teren KDWi), infrastrukturę techniczną (teren K) oraz zielen publiczną – izolacyjną (teren ZP₁).

Dopuszczenie funkcji produkcyjnej, w terenie przeznaczonym w obowiązującym planie pod usługi oraz umożliwienie zróżnicowania cech zabudowy, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną terenu, znajdującego się w Specjalnej Strefie Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają użytkowanie i przeznaczenie terenów sąsiednich, w szczególności terenów mieszkaniowych, zapobiegając konfliktom przestrzennym.

Teren w granicach zmiany planu nadal będzie pełnił rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo-usługowymi. Przyjęte rozwiązania zabezpieczą mieszkańców przed uciążliwościami. Utrzymuje się teren zieleni izolacyjnej pomiędzy zabudową usługowo-produkcyjną a zabudową mieszkaniową, ustalony w obowiązującym planie. Dopuszczone w terenie zieleni place zabaw i obiekty małej architektury mają umożliwić różnorodne wykorzystanie terenu. Natomiast ciągi piesze mają zapewnić powiązania pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanymi na osiedlu Miłocin i Przybyszówka.

Ustalenia zmiany planu uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, w tym powiązania funkcjonalni - przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Przyjęte w zmianie planu rozwiązania są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego i polityką przestrzenną miasta określoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.

Projekt zmiany Nr 286/9/2016 wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych został opracowany zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami.

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

W związku z zakończeniem procedury sporządzania zmiany planu, zostaje on przedłożony do uchwalenia.

Uzasadnienie do projektu

Zmiany Nr 286/9/2016 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie - część A

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018, poz. 1945)

- Informacja dotycząca procedury planistycznej, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających art. 1 ust.2 pkt 11 i 12 oraz art.1 ust.3 ustawy

art.1 ust.2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust.2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu 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 udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności przejrzystości procedur planistycznych.

Projekt zmiany Nr 286/9/2016 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie - część A (projekt zmiany planu), został opracowany na podstawie uchwały NR XXXV/746/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 20 grudnia 2016 r.

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 2018, poz. 1945) oraz przepisami 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 dniu 3 lutego 2017 r., Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie lokalnej Nowiny, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu. W ogłoszeniu i obwieszczeniu podano termin (do 28 lutego 2017 r.), oraz zasady składania wniosków do projektu zmiany planu.

W wyznaczonym terminie wpłynęły 2 wnioski od osób mieszkających w sąsiedztwie terenów objętych zmianą planu. Wnioski dotyczyły głównie przeznaczenia oraz sposobu zagospodarowania terenu usługowego oraz poszerzenia zieleni izolacyjnej w celu oddzielenia terenów przemysłowych od terenów mieszkalnych. Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył złożone wnioski rozstrzygnięciem z dnia 19 marca 2018 r. Wnioski zostały częściowo uwzględnione.

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

W dniu 20 marca 2018 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt zmiany planu. Następnie projekt przekazano do uzgodnień i zaopiniowania przez właściwe organy i instytucje. Uzyskano pozytywne opinie i uzgodnienia.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu, w dniach: od 1 do 30 sierpnia 2018 r. W dniu 23 sierpnia 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie rozwiązaniami. Termin składania uwag wyznaczono do dnia 13 września 2018 r. Do projektu planu nie złożono uwag.

W związku z zakończeniem procedury sporządzenia projektu planu został on skierowany do uchwalenia.

art.1 ust.3

Ustalając przeznaczenie terenu i określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, uwzględniono wymogi art. 1 ust. 3 ustawy; zważono interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłoszone w postaci wniosków, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, na podstawie przeprowadzonych analiz przestrzennych.

Wprowadzone zmiany obowiązującego planu są odpowiedzią na złożone wnioski dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania; nie ingerują w obowiązujące prawo miejscowe w zakresie większym niż niezbędny do uwzględnienia tych wniosków, zachowania spójności ustaleń planów miejscowych na sąsiadujących ze sobą terenach i uwzględnienia nowych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących przepisów prawa.

Wprowadzone zmiany obowiązującego planu uwzględniają interesy mieszkańców terenów sąsiednich.

- Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu zmiany 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, 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 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 usługowych i nie ingeruje w strukturę funkcjonalno-przestrzenną całego obszaru objętego planem Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin - Park” w Rzeszowie – część A.

Teren objęty zmianą planu stanowi część większego obszaru Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Położony jest na jego obrzeżu, przy nowo zrealizowanej ulicy publicznej – ul. Technologicznej. Na podstawie obowiązującego planu, który wszedł w życie początkiem 2013 r., odbywa się zainwestowanie terenu – realizowana jest infrastruktura techniczna (sieci i drogi) oraz inwestycje usługowe. Zagospodarowany jest również teren pod zielenią izolacyjną – nasadzono szpaler drzew.

Zmiana planu ustala nowe przeznaczenie w następującym zakresie:

- w terenie usług dopuszczono funkcję produkcyjną oraz wyznaczono teren drogi wewnętrznej (zrealizowanej jako dojazd do przepompowni),
- w terenie zieleni izolacyjnej wydzielono teren infrastruktury technicznej (pod istniejącą przepompownią).

Zmiana planu ustala nowe zasady zabudowy i zagospodarowania terenu w następującym zakresie:

- w terenie usług zróżnicowano cechy zabudowy dla zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej terenu,
- w terenie zieleni izolacyjnej dopuszczono lokalizację obiektów pozwalających na wielofunkcyjne jego wykorzystanie, przy zachowaniu jako wiodącej funkcji izolacyjnej.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

W zmianie planu przeznacza się tereny pod zabudowę usługową (usługi komercyjne) z dopuszczeniem zabudowy produkcyjnej (teren U/P), pod komunikację wewnętrzną (teren KD_{W1}), infrastrukturę techniczną (teren K) oraz zielenią publiczną – izolacyjną (teren ZP₁).

Dopuszczenie funkcji produkcyjnej w terenie usług oraz zróżnicowanie cech zabudowy, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną terenu, znajdującego się w Specjalnej Strefie Ekonomicznej „Rzeszów – Dworzysko”. Zmiany te nie będą miały istotnego wpływu na ład przestrzenny. Ustalenia zmiany planu uwzględniają użytkowanie i przeznaczenie terenów sąsiednich, w szczególności terenów mieszkaniowych, zapobiegając konfliktom przestrzennym.

Teren w granicach zmiany planu nadal będzie pełnił rolę strefy przejściowej pomiędzy zabudową mieszkaniową a terenami przemysłowo – usługowymi. Przyjęte rozwiązania zabezpieczają mieszkańców przed uciążliwościami.

Utrzymuje się teren zieleni izolacyjnej wydzielony i przeznaczony zgodnie z obowiązującym planem miejscowym, który nadal ma pełnić funkcje izolujące zabudowę usługowo - produkcyjną od terenów zabudowy mieszkaniowej. Dopuszczone w terenie zieleni place zabaw, obiekty małej architektury mają umożliwić różnorodne wykorzystanie terenu, natomiast ciągi piesze mają zapewnić prawidłowe powiązania pomiędzy zespołami zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanymi na osiedlu Miłocin i Przybyszówka.

Szerokość pasa zieleni izolacyjnej, ustalona w obowiązującym planie miejscowym wzdłuż południowej granicy obszaru objętego zmianą planu nie ulega zmianie. Zmniejszyła się powierzchnia pasa zieleni izolacyjnej z uwagi na wydzielenie terenu pod przepompownię ścieków oraz pod drogę wewnętrzną. W zamian za to wzdłuż południowej granicy działki budowlanej w terenie usługowym, wprowadzono nakaz realizacji pasa terenu o szerokości nie mniejszej niż 0,5 m, który również należy zagospodarować pod zielenią izolacyjną.

W projekcie zmiany planu uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ustalenie zasad zabudowy spójnych z istniejącym zagospodarowaniem, złożonymi wnioskami, a także polityką przestrzenną miasta.

W zmianie planu utrzymano wielkość wskaźnika powierzchni zabudowy oraz wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej. Uzupełniono zapisy o wskaźniki urbanistyczne wymagane do określenia w planie miejscowym, stosownie do znowelizowanych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Intensywność działki budowlanej określono adekwatnie do pozostałych parametrów jako minimalną - 0,1 i maksymalną - 6. W zapisach dotyczących zagospodarowania i zabudowy ustala się nowe zasady kształtowania zabudowy i architektury obiektów dla zabudowy produkcyjnej. Wysokość zabudowy ustalono do 3 kondygnacji nadziemnych i nie wyżej jak 15 m, zmniejszono powierzchnię przeszkleń elewacji frontowych budynków usługowych i biurowych usytuowanych w pierwszej linii zabudowy od strony dróg publicznych do 15% powierzchni elewacji, zmniejszono kąt nachylenia połaci dachowych od 2°-20° oraz wyznaczono dodatkowo nieprzekraczalną linię zabudowy wzdłuż zieleni izolacyjnej, w odległości 4 m od linii rozgraniczającej.

Planowany sposób zagospodarowania terenu korzystnie wpłynie na tereny objęte zmianą planu oraz na istniejącą i planowaną zabudowę na obszarach sąsiednich.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

Ze względu na sposób zagospodarowania oraz stan infrastruktury technicznej (tereny uzbrojone), w planie ustalono rozbudowę i przebudowę sieci tylko na potrzeby terenu położonego w granicach planu. Sieci infrastruktury technicznej (wodociągi, kanały sanitarne, sieci ciepłownicze oraz gazociągi) zostały wybudowane w ramach zadania - uzbrojenie terenu Specjalnej Strefy Ekonomicznej Rzeszów- Dworzysko.

W projekcie zmiany planu przewidziano obsługę na bazie istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej i gazowej. Na obszarze objętym granicami planu brak jest natomiast sieci kanalizacji deszczowej, dla której określono minimalne parametry, jej planowane przebieg i powiązanie z systemem zewnętrznym. Uwzględniono potrzeby rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej, w szczególności sieci szerokopasmowych.

W projekcie nie ustanawia się zakazów lokalizowania, ani nie przyjmuje się rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie, inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, jeżeli taka inwestycja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Teren zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcji posiada dostępność komunikacyjną kołową i pieszą w sposób bezpośredni – z ul. Technologicznej, zlokalizowanej poza granicami terenu objętego zmianą planem, na zasadach określonych w obowiązującym prawie miejscowym –Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010 w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie - część A. Sytuacja w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem produkcji nie ulegnie zmianie. Projekt zmiany planu nie ustala zasad rozbudowy systemu komunikacji publicznej.

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 funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym zmianą planu, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczenie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

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

- ochrony powietrza, poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych i mediów grzewczych, nie pogarszających stanu środowiska, zakaz lokalizacji przedsięwzięć należących do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
- ochrony środowiska wodnego, poprzez objęcie całego obszaru zabudowanego zorganizowanym systemem kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający brak niekorzystnego oddziaływania na środowisko wodno – gruntowe,
- ochrony gruntów, poprzez nakaz gromadzenia odpadów i ich usuwania w sposób zapewniający ochronę środowiska, w szczególności gleb, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrony przed hałasem, poprzez określenie rodzaju dopuszczalnych usług i produkcji oraz wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- ochrony przyrody, poprzez nakaz utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z określonym udziałem przyjętym w ustaleniach projektu zmiany planu,
- ochrony klimatu lokalnego - nie prognozuje się zmian klimatu lokalnego, wprawdzie nastąpi przyrost powierzchni sztucznych powodujących podwyższenie temperatury radiacyjnej podłoża, ale utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej korzystnie wpłynie na utrzymanie wilgotności i warunki termiczne terenu.

Przeznaczenie terenów pod planowane funkcje będzie nieznacznie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. Pomimo bezpośredniego i stałego charakteru niektórych oddziaływań przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych przekroczenie standardów jakości środowiska określonych prawem jest mało prawdopodobne.

Ustalenia projektu zmiany planu nie wpłyną na funkcjonowanie projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wisłok Środkowy z Dopływami”, który planuje się włączyć do sieci obszarów Natura 2000 oraz rezerwatu przyrody „Lisia Góra”, a które to zlokalizowane są w odległości ok. 7 km. Nie prognozuje się również żadnego wpływu na inne obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody.

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

Przyjęte rozwiązania w sferze gospodarki wodno-kanalizacyjnej wzmocniają 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

Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym projektem zmiany planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków ani ewidencji zabytków.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu zmiany planu na zdrowie ludzi. Skutki nie zmieniają się w stosunku do tych wynikających z realizacji ustaleń obowiązującego planu, co wynika z rodzaju przeznaczenia terenu pod działalność gospodarczą.

W granicach projektu zmiany planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na zagrożenie bezpieczeństwa 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, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie zmiany planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Ustalenia zmiany planu pozostają bez wpływu na intensywność wykorzystania terenu w stosunku do obowiązującego planu.

Dopuszczenie działalności produkcyjnej oraz nieznaczna zmiana parametrów zabudowy usługowej tj. dopuszczenie dachów płaskich, pozwoli na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli terenu, polegających na zabudowie terenu objętego planem dążąc do racjonalnego wykorzystania przestrzeni.

art. 1 ust. 2 pkt 7

W zagospodarowaniu terenów objętych projektem zmiany planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. W granicach projektu zmiany planu znajdują się tereny stanowiące własność Powiatu Rzeszowskiego oraz właścicieli 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 pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkiem Oddziałem Straży Granicznej.

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 przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod obiekty z funkcją usługową i produkcyjną, zieleni i komunikację.

art. 1 ust. 4

Zmiana planu nie ingeruje w sposób istotny w przeznaczenie terenów, ustalone w obowiązującym Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 190/2/2010, w rejonie „Miłocin – Park” w Rzeszowie - część A, dlatego nie dotyczą jej zagadnienia określone w art. 1 ust. 4 ustawy, odnoszące się do lokalizowania nowej zabudowy, a więc przeznaczania nowych terenów pod zabudowę. Ocenia się, że obowiązujący plan, wraz ze zmianą, uwzględnia wymagania ładu przestrzennego (co uzasadniono

powyżej) oraz spełnia kryteria efektywnego gospodarowania przestrzenią, w zakresie określonym w ww. przepisie.

Teren objęty projektem zmiany planu należy do grupy terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy. Realizacja inwestycji nie jest uzależniona od nakładów finansowych leżących po stronie Miasta.

▪ 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 i planów miejscowych 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 Planów Miejsowych”, przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się, m. in.: przygotowania planistycznego terenów jako oferty pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą.

Projekt zmiany planu spełnia ww. warunek, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

▪ Wpływ uchwalenia 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 zmiany planu. Z powyższej prognozy wynika, że na terenach objętych zmianą planu nie przewiduje się realizacji nowych zadań własnych Gminy Miasto Rzeszów, w zakresie infrastruktury technicznej lub społecznej. W związku z uchwaleniem planu, przewidywany jest nieznaczny wzrost wpływów do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.