

UCHWAŁA Nr III / 55 / 2018  
RADY MIASTA RZESZOWA  
z dnia 18 grudnia 2018 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Nr 274/11/2015 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie w cz. I

Działając na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r., poz. 994, z późn. zm.) oraz art. 14 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945), po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami 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.

Rada Miasta Rzeszowa  
uchwała, co następuje:

Rozdział 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 274/11/2015 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie w cz. I, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, będący integralną częścią ustaleń planu, 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 łącznej powierzchni około 0,70 ha, położony przy al. Armii Krajowej w Rzeszowie.

§ 3

1. Ustala się przeznaczenie:
  - 1) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, o powierzchni około 0,67 ha, pod tereny zabudowy usługowej;
  - 2) terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD, o powierzchni około 0,03 ha, pod część publicznej drogi dojazdowej.
2. Podane w uchwale powierzchnie poszczególnych terenów są wielkościami przybliżonymi mierzonymi na rysunku planu.

§ 4

Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) długości elewacji – należy przez to rozumieć w przypadku elewacji liniowych całkowitą długość ściany zewnętrznej budynku, lub w przypadku elewacji w formie łuków – długość łuku, przy czym do długości elewacji nie wlicza się bocznych ścian ryzalitów, wykuszy, szybów wind, itp.;
- 2) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną od strony drogi, z której odbywa się dostępność komunikacyjna określona w planie;

- 3) pylon reklamowy – należy przez to rozumieć rodzaj urządzenia reklamowego o zwartej strukturze, mocowanego w gruncie bez wyodrębnionej podstawy, eksponującego logo firmy w części szczytowej i mieszczącej w pozostałej części istotne informacje handlowe z możliwością ich aktualizacji w czasie użytkowania;
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza minimalną odległość lokalizacji krawędzi zewnętrznej ściany budynku w stosunku do elementów zagospodarowania ustalonych planem;
- 5) obowiązującym prawie miejscowym – należy przez to rozumieć Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 114/22/2005 w rejonie al. prof. A. Krzyżanowskiego i ul. I. Paderewskiego w Rzeszowie, (Dz. Urz. Woj. Pdkp. 2008.47.1322 z dnia 23 czerwca 2008 r., z późn. zm.);
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zdefiniowaną w Polskiej Normie PN-ISO 9836:1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie. Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”.

#### § 5

1. Na obszarze objętym planem obowiązują wskaźniki miejsc parkingowych:
  - 1) nie mniejsze niż:

Typ obiektu	Jednostka	Ilość
usługi zbiorowego zakwaterowania	1 pokój	0,2
usługi biurowe	150 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1
usługi komunikacji	1 dystrybutor	1,5
usługi gastronomiczne	6 miejsc konsumpcji	1
usługi handlu	80 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	1

- 2) w przypadku inwestycji, nieuwzględnionych w tabeli zawartej w pkt 1, należy przyjąć wskaźniki dla typu obiektu najbardziej zbliżonego pod względem funkcji lub przeznaczenia do planowanej inwestycji;
- 3) w terenie drogi publicznej objętej strefą ruchu, obowiązują stanowiska postojowe dla osób posiadających kartę parkingową.
2. Przywołane w planie nazwy ulic są nazwami obowiązującymi w dniu wejścia w życie niniejszej uchwały.
3. W zakresie podziałów nieruchomości na działki budowlane obowiązują parametry zawarte w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały, przy czym:
  - 1) parametry działek określone w przepisach szczegółowych nie dotyczą:
    - a) działek pozostałych po wydzieleniu nowych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały,
    - b) działek pozostałych po wydzieleniu działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
  - 2) dopuszcza się wydzielanie nowych działek budowlanych pod warunkiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej do drogi publicznej w formie dojazdu o szerokości nie mniejszej niż 5m.

#### § 6

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenów z zachowaniem wskaźników intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy oraz powierzchni terenu biologicznie czynnego, wyznaczonych dla poszczególnych terenów;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

1. Zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej opartej o ujęcie wody dla miasta Rzeszowa, w tym:
    - a) z wodociągów o średnicach  $\varnothing$  315 mm oraz  $\varnothing$  90 mm usytuowanych w obszarze planu i poza granicami planu,
    - b) poprzez rozbudowę sieci o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  80 mm,
    - c) zapewnienie wody do celów przeciwpożarowych z sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 110 mm;
  - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków położoną poza obszarem planu, w tym:
    - a) do istniejących kanałów sanitarnych o średnicy  $\varnothing$  200 mm, usytuowanych w obszarze planu,
    - b) po rozbudowie sieci o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm;
  - 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej lub poprzez zbiorniki wybieralne z zapewnionym wywozem do oczyszczalni ścieków;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy, po wcześniejszym podczyszczeniu do systemu sieci kanalizacji deszczowej, w tym:
    - a) do istniejących kanałów deszczowych o średnicy  $\varnothing$  300 mm i  $\varnothing$  500 mm, usytuowanych w obszarze planu,
    - b) poprzez rozbudowę sieci o kanały deszczowe o średnicach nie mniejszych niż  $\varnothing$  200 mm;
  - 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia, w tym:
    - a) z istniejącego gazociągu niskiego ciśnienia o średnicy DN 75 mm, usytuowanego w obszarze planu,
    - b) po rozbudowie sieci o gazociągi o średnicach nie mniejszych niż DN 90 mm;
  - 6) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową:
    - a) z miejskiej sieci ciepłowniczej, poprzez budowę sieci ciepłowniczej tranzytowej i rozdzielczej o średnicach nie mniejszych niż 20 mm,
    - b) dopuszcza się z indywidualnych źródeł dystrybucji ciepła z wykorzystaniem gazu ziemnego, lekkiego oleju opałowego, niskoemisyjnych urządzeń grzewczych na paliwa stałe, odnawialnych źródeł energii oraz energii elektrycznej;
  - 7) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.
2. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń:
  - 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz na terenach usług;
  - 2) na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizacje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z podstawowym przeznaczeniem terenu pod warunkiem, że nie wyklucza to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami określonymi w planie;
  - 3) obowiązuje zachowanie wymaganych przepisami odległości od istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, a w przypadkach wystąpienia kolizji projektowanych obiektów i urządzeń z istniejącymi obiektami i urządzeniami, dopuszcza się ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenu.

## § 8

1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie – na zasadach obowiązujących w mieście Rzeszowie.
2. Gromadzenie i usuwanie odpadów powstałych w wyniku prowadzonej działalności usługowej – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w dostosowaniu do rodzaju prowadzonej działalności.

## § 9

Przy ustalaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu stosuje się stawkę 30%.

## Rozdział 2

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

## § 10

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U

1. Przeznaczenie terenu – zabudowa usługowa komercyjna i usługi komunikacji, a w szczególności usługi hotelowe i usługi handlu, z dopuszczeniem usług publicznych, stacji paliw, zieleni urządzonej, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
  - 1) linie zabudowy: nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
    - a) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,02 i nie większa niż 5,0,
    - b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – nie mniejsza niż 30%,
    - c) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej – nie mniejszy niż 5%;
  - 3) dopuszcza się sztyldy:
    - a) na elewacji budynku od strony alei Armii Krajowej – nie większe niż 10% powierzchni tej elewacji,
    - b) na gruncie w formie pylonu reklamowego o wysokości nie większej niż 8,0 m mierzonej od poziomu jezdni al. Armii Krajowej i o szerokości nie większej niż 3,0 m, w obszarze zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady kształtowania zabudowy:
  - 1) budynki usługowe:
    - a) długość elewacji frontowej – nie mniejsza niż 15,0 m,
    - b) wysokość zabudowy – mierzona od średniego poziomu terenu przed głównym wejściem do budynku nie większa niż 25,0 m,
    - c) geometria dachu – dachy płaskie, z dopuszczeniem dachów o symetrycznym kącie nachylenia połaci dachowych do 35°.
4. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
  - 1) powierzchnia działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 0,025 ha;
  - 2) szerokość frontu działki budowlanej:
    - a) dla zabudowy usługowej – nie mniejsza niż 25,0 m;
  - 3) kąt położenia linii podziału na działki w stosunku do drogi, z której następuje obsługa komunikacyjna: 90°, z tolerancją  $\pm 15^\circ$ .
5. Zasady obsługi komunikacyjnej:
  - 1) bezpośrednio z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD wyznaczonej w obowiązującym prawie miejscowym oraz bezpośrednio z alei Armii Krajowej;
  - 2) wskaźnik miejsc parkingowych – zgodnie z § 5 ust. 1 pkt 1;

- 3) sposób realizacji miejsc parkingowych – w ramach terenu w granicach inwestycji, przy czym dopuszcza się realizację miejsc parkingowych w formie parkingów naziemnych, podziemnych i nadziemnych.

## § 11

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD

1. Przeznaczenie terenu – część drogi publicznej dojazdowej.
2. Zasady kształtowania oraz zagospodarowania terenu:
  - 1) w ramach linii rozgraniczających dopuszcza się: jezdnie, zjazdy, chodniki, miejsca parkingowe, drogi rowerowe, drogowe obiekty inżynierskie, a także urządzenia oraz instalacje, stanowiące całość techniczno-użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego;
  - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.
3. Powiązania z układem zewnętrznym: część drogi publicznej dojazdowej usytuowana jest pomiędzy leżącą poza granicą planu publiczną drogą dojazdową oznaczoną symbolem 2KDD w obowiązującym prawie miejscowym oraz leżącą poza granicą planu aleją Armii Krajowej.

## Rozdział 3

### ZMIANY W PRZEPISACH OBOWIĄZUJĄCYCH

## § 12

1. W uchwale Nr XXXIV/538/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 maja 2008 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 114/22/2005 w rejonie al. prof. A. Krzyżanowskiego i ul. I. Paderewskiego w Rzeszowie wprowadza się następujące zmiany:
  - 1) § 2, otrzymuje brzmienie:

„Plan obejmuje obszar o powierzchni około 12,3 ha, położony w rejonie al. prof. A. Krzyżanowskiego i ul. Paderewskiego w Rzeszowie, określony granicą planu z uwzględnieniem granic planu Nr 274/11/2015 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie w cz. I.”;
  - 2) § 4 pkt 3, otrzymuje brzmienie:

„ 3) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U/MN, o powierzchni około 0,31 ha oraz 2 U/MN, o powierzchni około 0,05 ha, tj. łącznie o powierzchni około 0,36 ha, pod zabudowę usługową usług nieuciążliwych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;”;
  - 3) § 4 pkt 4 – skreśla się;
  - 4) § 4 pkt 10, otrzymuje brzmienie:

„ 10) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1KDD, o powierzchni około 0,29 ha, 2KDD, o powierzchni około 0,51 ha, 3KDD, o powierzchni około 0,03 ha, tj. łącznie o powierzchni około 0,83 ha, pod drogi publiczne klasy dojazdowej;”;
  - 5) § 24 ust. 1, otrzymuje brzmienie:

„1. Przeznaczenie terenu:  
teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2U/MN, o powierzchni około 0,05 ha, określony liniami rozgraniczającymi oraz granicą planu, przeznacza się pod zabudowę usługową, usług komercyjnych nieuciążliwych, handlu i rzemiosła, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej.”
  - 6) § 24 ust. 2, pkt 1, otrzymuje brzmienie:

„ 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: od drogi publicznej klasy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD – zgodnie z rysunkiem planu;”;
  - 7) § 24 ust. 2, pkt 2 – skreśla się;
  - 8) § 24 ust. 2, pkt 6, otrzymuje brzmienie:

„ 6) powierzchnia działki – nie mniejsza niż 0,05 ha;”;

- 9) § 24 ust.3, pkt 1, otrzymuje brzmienie:  
„ 1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza – z drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDD;”
  - 10) § 25 – skreśla się;
  - 11) § 36 ust.3, pkt 1, otrzymuje brzmienie:  
„1) dostępność komunikacyjna kołowa i piesza – z dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDZ, 3KDD, z drogi wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDW, oraz z ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 3 KX/KD;”;
  - 12) § 38 – skreśla się.
2. Z chwilą wejścia w życie niniejszej uchwały tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 114/22/2005 w rejonie al. prof. A. Krzyżanowskiego i ul. I. Paderewskiego w Rzeszowie, z późn. zm., w zakresie terenów oznaczonych na rysunku tego planu lub jego zmian symbolami: 4KDD, U oraz 2U/MN, w granicach objętych planem.

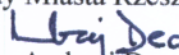
#### Rozdział 4

#### PRZEPISY KOŃCOWE

#### § 13

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

  
Andrzej Dec

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr III/55/2018 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 18 grudnia 2018 r.  
w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
Nr 274/11/2015 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie w cz. I**

Projekt planu Nr 274/11/2015 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie w cz. I został opracowany na podstawie uchwały Nr XVII/322/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 października 2015 r., która dotyczyła obszaru o łącznej powierzchni około 0,75 ha, położonego we wschodniej części miasta, w rejonie al. Armii Krajowej. Z uwagi na brak zgodności planowanego zagospodarowania terenu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, czasowo wyłączono z opracowania tereny położone w zachodniej części obszaru, w rejonie ul. I. Paderewskiego. Projekt został opracowany dla terenów o łącznej powierzchni ok. 0,70 ha i w takim zakresie został uzgodniony i wyłożony do publicznego wglądu w 2018 r.

Dla przedmiotowego terenu obowiązuje Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 114/22/2005 w rejonie al. prof. A. Krzyżanowskiego i ul. I. Paderewskiego w Rzeszowie, przyjęty uchwałą Nr XXXIV/538/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 maja 2008 r., w którym zabudowę usługową usług nieuciążliwych wskazano jako funkcję wiodącą. Uzupełniona jest ona zabudową mieszkaniową jednorodzinną, z dopuszczeniem zabudowy usługowej usług nieuciążliwych i terenem przeznaczonym po drogę publiczną klasy dojazdowej.

W związku z nowymi potrzebami inwestycyjnymi, zapotrzebowaniem na usługi i rosnącymi potrzebami mieszkańców projekt planu w miejsce terenów oznaczonych w obowiązującym planie symbolami: 2U/MN i 4KDD ustala w centralnej i południowej części, przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U o powierzchni około 0,67 ha, pod zabudowę usługową komercyjną i usługi komunikacji. W szczególności usługi hotelowe i usługi handlu, z dopuszczeniem usług publicznych, stacji paliw, zieleni urządzonej, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej. Północna część terenu planu oznaczona na rysunku planu symbolem KDD, o powierzchni około 0,03 ha, przeznaczona została pod drogę publiczną dojazdową.

W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę usługową, teren komunikacji (droga publiczna dojazdowa). Wyznaczone tereny stanowią bezpośrednią kontynuację lub uzupełnienie przeznaczenia terenów z uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 114/22/2005 w rejonie al. prof. A. Krzyżanowskiego i ul. I. Paderewskiego w Rzeszowie.

Ustalenia projektu planu są zgodne ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonym uchwałą Nr XXXVII/113/2000 z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm. Studium określa kierunki zagospodarowania przedmiotowego terenu pod usługi komercyjne, usługi komunikacji, z dopuszczeniem usług publicznych, zieleni urządzonej, dróg publicznych klasy dojazdowej, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

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 2018 r., 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). Szczegółowy opis procedury sporządzenia projektu planu oraz przyjętych rozwiązań zawiera uzasadnienie do projektu planu. W związku z zakończeniem procedury sporządzania planu, zostaje on przedłożony do uchwalenia.

**Uzasadnienie do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**  
Nr 274/11/2015 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie w cz. I  
*sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2018 r., 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 zachowanie jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

W dniu 27 października 2015 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 274/11/2015 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie w cz. I poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie, przez obwieszczenie na tablicach ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej, na stronie internetowej Urzędu Miasta. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie, nie wpłynął żaden wniosek. Rozpatrzenie wniosków przez Prezydenta Miasta Rzeszowa nastąpiło w dniu 12 marca 2018 r.

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 trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu. Ponadto udzielane były informacje (przez Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, które opracowywało projekt) dotyczące zgodności przewidywanych rozwiązań ze składanymi do Prezydenta Miasta Rzeszowa wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W marcu 2008 r. wystąpiono do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej o zaopiniowanie projektu planu Nr 274/11/2015, w dniu 20 marca 2018 r. uzyskano pozytywną opinię ww. Komisji.

W lipcu 2018 r. wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu Nr 274/11/2015 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie w cz. I do właściwych instytucji i organów. Projekt ten wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami organy, za wyjątkiem Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Jaśle.

Projekt planu Nr 274/11/2015 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w wersji przedłożonej do uzgodnień (z uwzględnieniem stanowiska Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Jaśle). Wyłożenie odbyło się w dniach: od 19 września do 17 października 2018 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 11 września 2018 r. w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu Miasta. Określono zasady składania uwag. W dniu 20 września 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu Nr 274/11/2015 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie w cz. I, w wyznaczonym terminie, nie wpłynęły uwagi. Przed skierowaniem do uchwalenia wprowadzono poprawki redakcyjne, które nie wpłynęły na ogólny kształt uchwały.

*art. 1 ust. 3*

- W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Świadczą o tym trzy wyłożenia projektu do publicznego wglądu, które zapewniły uwzględnienie, w możliwie szerokim zakresie, interesów prywatnych dotyczących możliwości zagospodarowania działek pod zabudowę usługową. Równocześnie uwzględniono interesy publiczne, które dotyczyły realizacji części ciągów komunikacji publicznej.

- 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, co uzasadniono poniżej.

Ponieważ teren objęty projektem planu stanowi fragment większego planowanego zespołu zabudowy, analizy przestrzenne odnosiły się do obszaru, objętego uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu, z wyłączeniem terenów położonych w zachodniej części. Uzasadnienie zawiera odniesienia do tego obszaru.

Teren objęty projektem planu stanowi część osiedla Paderewskiego, położonego pomiędzy aleją Niepodległości i aleją Krzyżanowskiego od północy, zachodu i południa a aleją Armii Krajowej od wschodu. Najstarsza zabudowa tej części osiedla zlokalizowana jest wzdłuż alei Krzyżanowskiego oraz ulicy Mieszka I. Jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna uzupełniona nowymi budynkami.

Pod koniec lat 90-tych XX w. na obszarze obowiązywał Miejscowy Plan Szczegółowy Zagospodarowania Przestrzennego Dzielnicy „Nowe Miasto” w Rzeszowie, na podstawie którego realizowano zabudowę jednorodzinna i usługową. Od 2004 r., po utracie ważności planów miejscowych, następuje sukcesywna zabudowa terenów nowymi obiektami zgodnie z założeniami planu.

Obecnie tereny te cieszą się dużym zainteresowaniem inwestorów indywidualnych, o czym świadczą złożone po terminie wnioski dla zabudowy usługowej do projektu planu.

W stanie istniejącym działki budowlane wydzielane są wzdłuż do ul. Ignacego Paderewskiego i al. Armii Krajowej. Sposób zagospodarowania terenów został zdeterminowany przez układ własnościowy gruntów – prywatne długie działki o przebiegu na kierunku północ-południe. Działki budowlane posiadają wielkość od kilku do kilkunastu arów. Istniejące budynki to obiekty usługowe - jedno lub dwukondygnacyjne, przykryte płaskimi dachami oraz niewielkie obiekty gospodarcze i garażowe.

Uzbrojenie istniejącej zabudowy następuje poprzez indywidualne przyłączenia do sieci przebiegających wzdłuż al. Armii Krajowej i ul. Ignacego Paderewskiego, w tym: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej.

Zdecydowana większość działek budowlanych posiada dostępność komunikacyjną od strony ul. Ignacego Paderewskiego. Niewielka część działki usytuowanej na południu terenu objętego planem posiada dostępność komunikacyjną od strony al. Armii Krajowej.

Obecnie obszar posiada charakter monofunkcyjny. W jego granicach występują obiekty wyłącznie o funkcji usługowej. Szczególny profil prowadzonych usług sprawia, iż nie generują one dużego ruchu. Mieszkańcy korzystają z usług komercyjnych w innych częściach miasta. Najbliższe usługi publiczne (przedszkole, szkoła, dom kultury, kościół) znajdują się przy

al. Adama Krzyżanowskiego na wschód od obszaru planu.

Istniejące zagospodarowania ww. obszaru wymaga uporządkowania w oparciu o plan miejscowy.

*art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2*

- W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę usługową, tereny komunikacji (drogę publiczną dojazdową). Wyznaczone tereny stanowią bezpośrednią kontynuację lub uzupełnienie przeznaczenia terenów z uchwalonego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 114/22/2005 w rejonie al. prof. A. Krzyżanowskiego i ul. I. Paderewskiego w Rzeszowie. Obszar terenu objętego planem, z wyłączeniem terenów w północnej części, przewidziany jest pod zabudowę usługową, w skład której wchodzi teren przeznaczony pod usługi hotelowe i usługi handlu, z dopuszczeniem usług publicznych, stacji paliw, zieleni urządzonej, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Zapotrzebowanie na tereny o różnych funkcjach przeprowadzone zostało w oparciu o analizy demograficzne i społeczne.

Tereny usługowe zaprojektowane zostały pomiędzy drogą publiczną dojazdową i drogą publiczną główną, o przebiegu kolejno wschód-zachód i na kierunku północ-południe znajdującymi się poza granicami terenu objętego planem.

W projekcie planu, w północnej części terenu zaprojektowany został niewielki teren przeznaczony po drogę publiczną dojazdową mający stanowić w przyszłości rezerwę dla niezbędnego w tamtym obszarze połączenia ul. Ignacego Paderewskiego i al. Armii Krajowej.

W projekcie planu ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni terenów biologicznie czynnych, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne linie zabudowy). Ustalono również parametry zabudowy - architektura obiektów częściowo nawiązuje do istniejącej zabudowy (budynki do 25,0 m wysokości, przekryte dachami płaskimi lub spadowymi).

Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie wysokich walorów krajobrazu lokalnego. Zagospodarowanie terenu uwzględnia walory istniejącego krajobrazu poprzez planowany rodzaj zabudowy i jej rozmieszczenie, uwzględniające w szczególności rzeźbę terenu w granicach planu i na obszarach sąsiednich.

*art. 1 ust. 2 pkt 7*

- W zagospodarowaniu terenów objętych projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. W szczególności dotyczy to rozmieszczenia i wielkości zabudowy oraz istniejącego przebiegu dróg, stanowiących dojazdy do działek budowlanych. Było to konieczne ze względu na brak obowiązku dokonania scaleń i podziałów nieruchomości, na terenie objętym projektem planu.

W granicach projektu planu znajduje się niewielka ilość terenów stanowiących własność gminy – Miasto Rzeszów, dlatego inwestycje celu publicznego (drogi) planowane są głównie na tych gruntach.

*art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13*

- W projekcie planu przewidziano uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną w pełnym zakresie poprzez rozbudowę istniejących sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i deszczowej, elektroenergetycznej, gazowej i teletechnicznej. Określono minimalne parametry sieci, ich planowane przebiegi 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. W szczególności na terenach zabudowy usługowej przepisy art. 46 ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych dopuszczają instalacje o nieznacznym oddziaływaniu.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej opartej o ujęcie brzegowo-komorowe zlokalizowane na rzece Wisłok

w południowej części miasta. Ustalenia dotyczące zapewnienie właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń planu.

- Układ komunikacyjny terenu objętego projektem planu tworzą drogi publiczne główne i dojazdowe od północy i południa znajdujące się poza granicami terenu objętego planem, stanowiące bezpośrednie dojazdy do działek budowlanych, wyprowadzającymi ruch w kierunku centrum miasta i w północ-południe. Projekt ustala zasady rozbudowy systemu komunikacji.

Teren objęty projektem planu położony jest na osiedlu Paderewskiego przy al. Armii Krajowej. Wymaga to między innymi realizacji nowych powiązań komunikacyjnych. Stąd w granicach projektu planu rezerwuje się tereny pod przebieg drogi, która oprócz obsługi zabudowy położonej w jego granicach ma za zadanie zapewnić powiązanie z istniejącą al. Armii Krajowej.

*art. 1 ust. 4 pkt 2*

- Ustalona w projekcie planu struktura funkcjonalno-przestrzenna umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – komunikacja miejska prowadzona będzie w ciągu al. Armii Krajowej (zakładany promień dojazdu do przystanku nie większy niż 500 m).

*art. 1 ust. 4 pkt 3*

- Przyjęte rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Ruch piesz i rowerowy odbywał się będzie wzdłuż podstawowych ciągów komunikacji istniejących dróg – ul. Ignacego Paderewskiego od północy i od al. Armii Krajowej od wschodu, dopuszcza się w terenie przeznaczonym pod część drogi publicznej dojazdowej oznaczonym na rysunku planu symbolem KDD.

*art. 1 ust. 4 pkt 1*

- Zagospodarowanie terenu w oparciu o ustalenia projektu planu nie wpłynie istotnie na podniesienie poziomu transportochłonności. Wynika to z lokalizacji terenu oraz z planowanego zagospodarowania. Przewiduje się przekształcenie obszaru tej części miasta w obszar wielofunkcyjny, co ograniczy przemieszczanie się mieszkańców (powstaną nowe miejsca pracy). Ponadto użytkownicy nowych terenów zabudowy korzystać będą z istniejącej (powstającej) infrastruktury transportowej. Dogęszczenie terenów wpłynie korzystnie na poprawę rentowności przewozów.

*art. 1 ust. 2 pkt 3*

- Ustalenia projektu 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 planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, 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 planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały zasady jego ochrony:

>ochrona środowiska wodnego

- odprowadzenie ścieków komunalnych do miejskiej oczyszczalni ścieków istniejącą siecią kanalizacji sanitarnej, w razie potrzeby dopuszczono jej rozbudowę,
- odprowadzenie ścieków przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej lub poprzez zbiorniki wybieralne z zapewnionym wywozem do oczyszczalni ścieków,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez system kanalizacji deszczowej,

>ochrona przyrody

- nakaz utrzymania powierzchni biologicznie czynnych,
- >ochrona powietrza
- wykorzystanie do ogrzewania budynków, ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej,
- dopuszczono wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła wykorzystujących wyłącznie niskoemisyjne źródła energii cieplnej oraz odnawialnych źródeł ciepła i energii elektrycznej.

Ustalenia projektu planu nie wpłyną na funkcjonowanie projektowanego specjalnego obszaru ochrony siedlisk „Wisłok Środkowy z Dopływami”, który planuje się włączyć do sieci obszarów Natura 2000. Obszar ten położony jest w odległości około 4 km na południowy - wschód od terenu dla którego opracowano projekt planu. 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 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 wzmacniają cele środowiskowe określone dla jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych.

- W granicach projektu 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 planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej, nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków bądź ewidencji zabytków. Nie znajdują się tu również obszary prawdopodobnego występowania zasobów archeologicznych, dla których w projekcie planu należało by ustanowić strefę ochrony konserwatorskiej zasobów archeologicznych.

*art. 1 ust. 2 pkt 5*

- Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi w ustaleniach projektu planu wykluczono lokalizację usług zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dopuszczone usługi nie będą powodować pogorszenia warunków życia mieszkańców. Nie wpłyną na pogorszenie warunków akustycznych ani na stan powietrza atmosferycznego. Dopuszczony, w granicach terenu oznaczonego symbolem U, rodzaj usług, to przedsięwzięcia, które nie mogą być zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

Oddziaływanie zlokalizowanych na poszczególnych działkach budowlanych obiekty usługowe nie mogą być źródłem niekorzystnego wpływu na środowisko poza granice własności terenu. Lokalizowane w tym terenie przedsięwzięcia nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska.

W omawianym terenie nie mogą być lokalizowane usługi, wymagające składowania towarów na wolnym powietrzu.

Zagospodarowanie terenu oznaczonego w projekcie planu symbolem U spowoduje:

- znaczne ograniczenie powierzchni biologicznie czynnej, poprzez zabudowanie i utwardzanie powierzchni;
- pogorszenie warunków akustycznych;
- wzrost emisji zanieczyszczeń;
- zmiany w krajobrazie terenu;
- wzrost ilości ścieków komunalnych i przemysłowych;

- zwiększenie spływu powierzchniowego wód opadowych i roztopowych.

Projekt nie wprowadza żadnych zagrożeń dla zdrowia ludzi. Ustalono zostały również dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych terenów, w zależności od ich funkcji. Przestrzeganie tych ustaleń zapewni zachowanie odpowiednich standardów życia mieszkańców w tym terenie.

W granicach projektu planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego, opracowanej przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej, a udostępnionej przez RZGW w Krakowie), ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo ludzi i mienia.

*art. 1 ust. 2 pkt 5*

- W projekcie 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 planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Intensywność zabudowy jest wysoka, co wynika ze specyfiki terenu - uwarunkowań fizjograficznych i charakteru istniejącego zagospodarowania. W celu poprawy walorów ekonomicznych przestrzeni przewiduje się lokalizację zabudowy o większej intensywności na terenach sąsiednich, co będzie wymagało wcześniejszej zmiany Studium.

*art. 1 ust. 2 pkt 8*

- W projekcie 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 Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej.

*art. 1 ust. 2 pkt 9*

- 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.

Ustalono przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod obiekty użyteczności publicznej i komunikację.

*art. 1 ust. 4 pkt 4*

- Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa, w którym już w 2000 r. określono je jako korzystne do zabudowy. Zasadność opracowania planu miejscowego analizowana była, stosownie do wymogów art. 14 ustawy, przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do jego sporządzenia. Zarówno z powyższych dokumentów jak i występujących uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynika konieczność uchwalenia planu miejscowego dla przedmiotowych terenów osiedla Paderewskiego, co uzasadniono powyżej.

- Tereny objęte projektem planu nie należą do grupy terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, ani do grupy terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy. W skali miasta kwalifikują się natomiast do terenów o stosunkowo dobrym przygotowaniu do zabudowy, tzn. realizacja inwestycji nie jest uzależniona od wcześniejszych dużych nakładów finansowych. Wynika to z faktu obecności drogi publicznej głównej – al. Armii Krajowej oraz drogi publicznej dojazdowej – ul. Ignacego Paderewskiego, zapewniających obsługę komunikacyjną terenów budowlanych i usprawniającej powiązania komunikacyjne z innymi obszarami miasta oraz z wymogu realizacji sieci infrastruktury technicznej wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznej, gazowej i ciepłowniczej oraz telekomunikacyjnej adekwatnie do planowanej zabudowy.

Tereny objęte projektem planu posiadają korzystne położenie w stosunku do centrum miasta i posiadają dogodne warunki do lokalizacji zabudowy usługowej.

Uchwalenie planu miejscowego zablokuje chaotyczną zabudowę terenu w oparciu o indywidualne decyzje, umożliwiając jego zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

- 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 oceny aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2014 – 2017 przeprowadzanej przynajmniej raz w kadencji stwierdziła „konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych”.

Zgodnie z „Założeniami Wieloletnich Programów Sporządzania Planów Miejscowych”, 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 planu spełnia ww. warunek, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

- Wpływ uchwalenia planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W wyniku uchwalenia planu prognozuje się, że Gmina będzie musiała ponieść niewielkie wydatki związane jedynie z realizacją zieleni przydrożnej na terenie fragmentu drogi publicznej dojazdowej KDD. Nie zajdzie potrzeba budowy infrastruktury technicznej, a także wykupu nieruchomości przez Gminę pod inwestycje celu publicznego, gdyż teren przeznaczony w projekcie planu pod fragment drogi publicznej stanowi własność Gminy.

Prognozuje się natomiast, że wskutek uchwalenia projektu planu nastąpi wzrost wartości nieruchomości z tytułu zwiększenia możliwości zabudowy działek budowlanych w obszarze projektu planu. W efekcie pojawią się wpływy w budżecie Gminy związane z obrotem nieruchomościami, tj. z tytułu opłat planistycznych oraz podatku od czynności cywilnoprawnych.

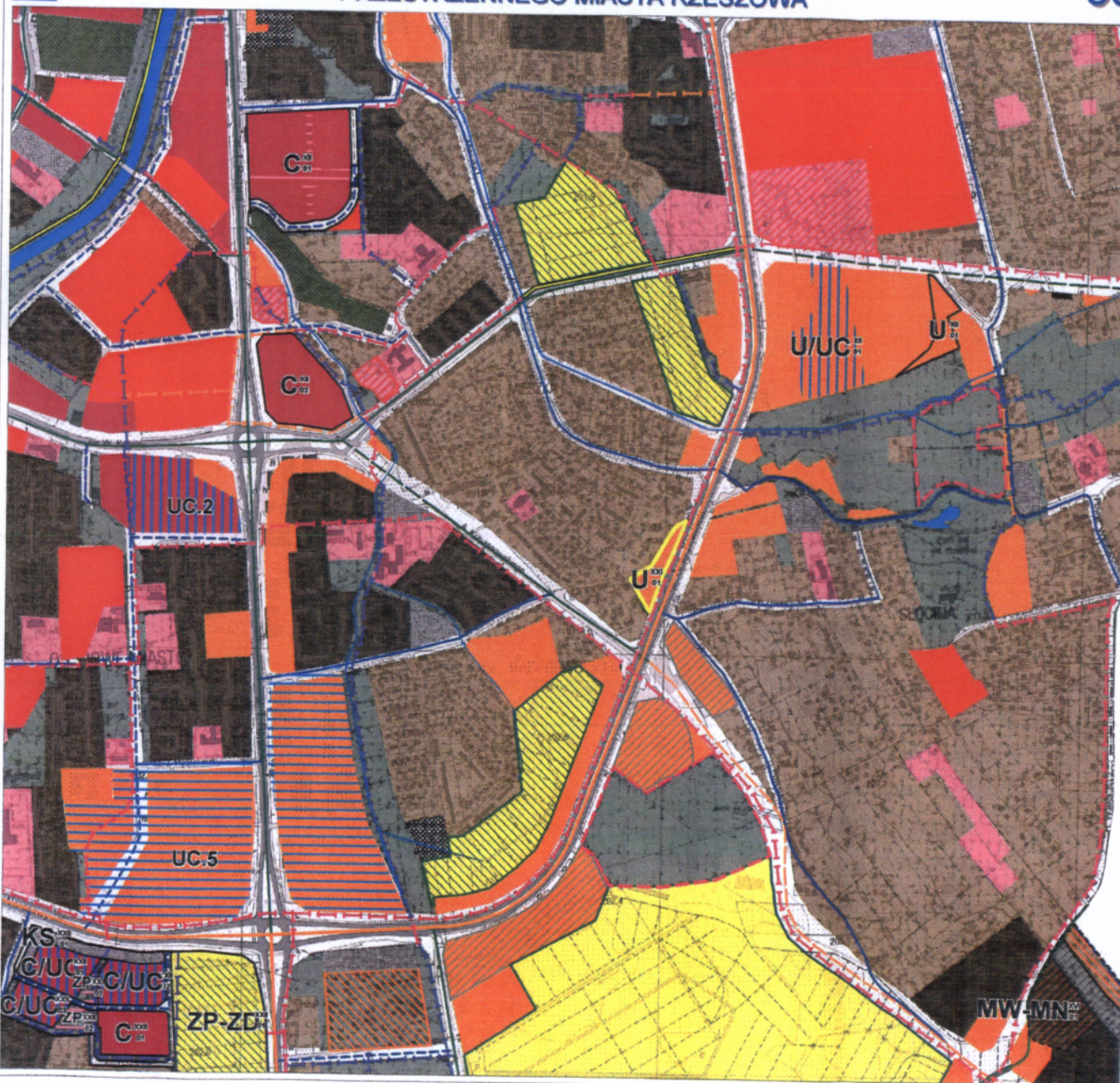
Ponadto Gmina sprzeda działkę dotychczas przeznaczoną w obowiązującym planie miejscowym pod drogę publiczną dojazdową (4KDD), a obecnie w projekcie planu przeznaczoną pod teren zabudowy usługowej (U). Z tego względu nastąpi jednorazowy wpływ do budżetu Gminy z tytułu sprzedaży gruntów gminnych.

W wyniku znacznego zwiększenia intensywności zabudowy w projekcie planu (ponad siedmiokrotny wzrost intensywności zabudowy w stosunku do obowiązującego planu miejscowego) nastąpi znaczny wzrost dochodu do budżetu Gminy z tytułu wzrostu podatków od budynków. Pojawi się również nieznaczny wzrost podatku od gruntów, ze względu na zmianę przeznaczenia części nieruchomości w obszarze projektu planu (dotychczas przeznaczonych w planie pod drogę publiczną dojazdową (4KDD), a obecnie w projekcie planu przeznaczonych pod teren zabudowy usługowej (U)).

OBZAR OBJĘTY MPZP NR 274/11/2015 W REJONIE AL. ARMII KRAJOWEJ

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA

55



## PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- TERENY Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ/WIELORODZINNEJ
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA ALTERNATYWNE LUB UZUPEŁNIAJĄCO ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA MIESZKANOWA WIELORODZINNA ALTERNATYWNE LUB UZUPEŁNIAJĄCO ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- TERENY Z DOPUSZCZENIEM USŁUG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
- OBZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
- CENTRUM - USŁUGI CENTRUMOWE
- PUBLICZNE LOKALNE I PONDLOKALNE
- KOMERCYJNE
- ZABUDOWA MIESZKANOWA
- USŁUGI PUBLICZNE LOKALNE
- USŁUGI PONDLOKALNE
- USŁUGI KOMERCYJNE, DOPUSZCZENIE USŁUG PUBLICZNYCH
- TOTALNOŚĆ GOSPODARSTWA PODRÓBNO
- ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA
- USŁUGI PUBLICZNE - USŁUGI KOMERCYJNE
- USŁUGI PUBLICZNE LUB KOMERCYJNE : REKREACJA, TURYSTYKA, SPORT W ZIELENI URZĄDOWA
- PRZEMYSŁ, USŁUGI PRODUKCYJNE, USŁUGI KOMUNALNE
- TERENY Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ
- ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA
- PRZEMYSŁOWA - USŁUGOWA
- ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA
- USŁUGI KOMERCYJNE - PRODUKCJA
- ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA : MIESZKANOWA (ZABUDOWA JEDNORODZINNA) - USŁUGOWA
- ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA : MIESZKANOWA (ZABUDOWA WIELORODZINNA) - USŁUGOWA
- PRZEDNACZENIE TERENU ALTERNATYWNE : ZIELENI URZĄDOWA LUB USŁUGI PONDLOKALNE ZWIĄZANE Z ZIELENI URZĄDOWA
- PRZEDNACZENIE TERENU ALTERNATYWNE : ZIELENI URZĄDOWA
- PRZEDNACZENIE TERENU ALTERNATYWNE : OGRODY DZIALKOWE LUB ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- PRZEDNACZENIE TERENU ALTERNATYWNE : ZIELENI URZĄDOWA LUB USŁUGI KOMERCYJNE ZWIĄZANE Z ZIELENI URZĄDOWA
- PRZEDNACZENIE TERENU POD USŁUGI KOMERCYJNE
- UZUPEŁNIAJĄCO USŁUGI KOMERCYJNE
- ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA : USŁUGI PUBLICZNE LOKALNE
- USŁUGI PUBLICZNE PONDLOKALNE
- ZIELENI URZĄDOWA / UZUPEŁNIAJĄCO PARKINGI :
  - CARSI PIESZO - ROWEROWE
  - PARKI DZIELNICOWE
- ULICA GŁÓWNA, ALTERNATYWNE LUB UZUPEŁNIAJĄCO ZIELENI URZĄDOWA
- OGRODY DZIALKOWE
- ZIELENI URZĄDOWA UZUPEŁNIAJĄCO PARKINGI
- OGRODY DZIALKOWE ISTNIEJĄCE - DOCELOWO : ZIELENI PARKOWA I USŁUGI KOMERCYJNE
- KOLEJ
- PARKINGI, DWORCE PKB I PKP, BAZY MPK
- UZUPEŁNIAJĄCO USŁUGI KOMERCYJNE
- OBZARY ROZGRZANIECZAJĄCE OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNIE SPRZEDAŻY POWYŻEJ 3000 M<sup>2</sup> KW.
- OBZARY ROZGRZANIECZAJĄCE WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNIE SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M<sup>2</sup> KW.
- ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
  - WARIANTOWE PRZEBIEGI TRAS
  - ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
  - ULICE GŁÓWNE
  - ULICE ZBIORCZE
  - WAŻNIEJSZE ULICE LOKALNE
  - PODOSTATE ULICE LOKALNE I ULICE DOJAZDOWE
- GRANICA MIASTA
- GRANICA I NUMER CZĘŚCI OBIĘDŁA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYCH KIERUNKACH ZAGOSPODAROWANIA
- LASY
- CMENTARZE
- REZERWAT PRZYRODY
- KŁADKI PIESZE
- PROGI
- TERENY SPECJALNE, INFRASTRUKTURA WODNO - SANITARNA, ELEKTROENERGETYCZNA
- ŚCIEŻKI ROWEROWE ISTNIEJĄCE
- PROPONOWANE / ALTERNATYWNE
  - ŚCIEŻKI ROWEROWE WZDŁUŻ TRAS KOMUNIKACYJNYCH
  - ŚCIEŻKI PIESZO - ROWEROWE W ZIELENI
  - ŚCIEŻKI PIESZE

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
NR 274/11/2015 W REJONIE AL. ARMII KRAJOWEJ  
W RZESZOWIE W CZ. I**

**RYSUNEK PLANU**

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY  
NR III / 55 / 2018  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 18 GRUDNIA 2018 r.

**LEGENDA**

- GRANICA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU  
LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- ORIENTACYJNA LOKALIZACJA PYŁONU REKLAMOWEGO
- LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKACZALNA
- U  
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- KDD  
TEREN CZĘŚCI PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ

**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

- 2KDD  
TEREN PUBLICZNEJ DROGI DOJAZDOWEJ Z DOPUSZCZENIEM SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU  
WYZNACZONY W MPZP NR 114/22/2005 W REJONIE AL. PROF. A. KRZYŻANOWSKIEGO I UL. PADEREWSKIEGO  
W RZESZOWIE
- 2KDW  
TEREN PUBLICZNEJ DROGI WEWNĘTRZNEJ Z DOPUSZCZENIEM SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU  
WYZNACZONY W MPZP NR 114/22/2005 W REJONIE AL. PROF. A. KRZYŻANOWSKIEGO I UL. PADEREWSKIEGO  
W RZESZOWIE
- 3KX/KD  
TEREN PUBLICZNEGO CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO WYZNACZONY W MPZP NR 114/22/2005  
W REJONIE AL. PROF. A. KRZYŻANOWSKIEGO I UL. PADEREWSKIEGO W RZESZOWIE
- KDZ  
TEREN PUBLICZNEJ DROGI ZBIORCZEJ Z DOPUSZCZENIEM SIECI I URZĄDZEŃ UZBROJENIA TERENU WYZNACZONY  
W MPZP NR 114/22/2005 W REJONIE AL. PROF. A. KRZYŻANOWSKIEGO I UL. PADEREWSKIEGO W RZESZOWIE
- 9MN  
TEREN ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ I BLIŹNACZEJ WYZNACZONY W  
MPZP NR 114/22/2005 W REJONIE AL. PROF. A. KRZYŻANOWSKIEGO I UL. PADEREWSKIEGO W RZESZOWIE
- 2U/MN  
TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, USŁUG KOMERCYJNYCH, REKREACYJNYCH, HANDLU I RZEMIOSŁA  
Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ WYZNACZONY  
W MPZP NR 114/22/2005 W REJONIE AL. PROF. A. KRZYŻANOWSKIEGO I UL. PADEREWSKIEGO W RZESZOWIE

0 5 10 25 50 75 100

SKALA 1 : 1000



POŚWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ KOPII MAPY O IDENTYFIKATORZE  
GE.6642.18066.2017\_186301\_1\_CLO Z DNIA 23.11.2017 r. PRZYJĘTEJ DO  
PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO OŚRODKA  
DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE

Załącznik Nr 2  
do uchwały Nr III/55/2018  
Rady Miasta Rzeszowa  
z dnia 18 grudnia 2018 r.

## ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 274/11/2015 w rejonie al. Armii Krajowej w Rzeszowie w cz. I, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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.