

**Uchwała Nr VIII/131/2019
Rady Miasta Rzeszowa
z dnia 26 lutego 2019 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany Nr 209/21/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie - 3.**

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 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018, poz. 1945), po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia 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
uchwala, co następuje:

ROZDZIAŁ I.

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się zmianę Nr 209/21/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie – 3 przyjętego uchwałą Nr XXXII/505/2008 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 29 kwietnia 2008 r., (Dz. Urz. Woj. Podkar. z 2018 r., poz. 3755), zwaną dalej „zmianą planu”.
2. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rysunek zmiany planu miejscowego, o którym mowa w ust. 1, wykonany w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały.

§ 2

Zmiana planu, o której mowa w §1, obejmuje obszar o powierzchni około 1,28 ha, określony granicami zmiany planu, oznaczony na rysunku zmiany planu.

ROZDZIAŁ II.

PRZEPISY SZCZEGÓLNE

§ 3

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

1) w § 3:

a) pkt 1 i 2 otrzymują brzmienie:

- „1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, o łącznej powierzchni około 11,37 ha, pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, o łącznej powierzchni około 14,87 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;”

- b) po pkt 3 dodaje się pkt 3a i 3b w brzmieniu:
- „3a) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MN-U, o powierzchni około 0,10 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna lub zabudowę usługową;
 - 3b) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/MW, o powierzchni około 0,18 ha, pod zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;”;
- c) pkt 4 otrzymuje brzmienie:
- „4) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, o łącznej powierzchni około 5,22 ha, pod zabudowę usługową;”;
- d) pkt 10 otrzymuje brzmienie:
- „10) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL, KDD, KX/KD, KDW/XR, KX/KR i KX, o łącznej powierzchni około 8,17 ha, pod publiczną komunikację kołową i pieszą;”;
- 2) po § 16 dodaje się § 16a w brzmieniu:

„§ 16a

Ustalenia dla terenu 8MW

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8MW**, o powierzchni około 1,00 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
 - 2) dopuszcza się lokalizację ciągów pieszych, parkingów, garaży oraz dróg wewnętrznych;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, w szczególności stacji transformatorowej 15/0,4 kV, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
 - 4) dopuszcza się lokalizację usług zaliczanych do przedsięwzięć nieuciążliwych - od strony drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD – w parterach budynków wielorodzinnych lub w budynkach usytuowanych bezpośrednio przy budynkach wielorodzinnych.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) w terenie wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego tereny:
 - a) MW_V, MW_{VII}, MW_{IX} – zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zróżnicowanej pod względem wysokości,
 - b) KS – komunikacji samochodowej – tj. parkingu,
 - c) ZI – zieleni izolacyjnej;
 - 2) linie zabudowy:
 - a) linia zabudowy obowiązująca - zgodnie z rysunkiem planu – od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD,
 - b) linia zabudowy nieprzekraczalna:
 - 8 m od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 3MW,
 - zgodnie z rysunkiem planu – od linii rozgraniczającej drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD oraz linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN,
 - c) poza nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej mogą być lokalizowane:
 - sieci i urządzenia uzbrojenia terenu,
 - ciągi piesze,
 - niezadaszone miejsca postojowe w poziomie terenu,
 - drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do miejsc postojowych,
 - wewnętrzne przestrzenie sąsiedzkie,
 - obiekty małej architektury,

- budynki mieszczące stacje transformatorowe o powierzchni zabudowy do 18 m² nie zlokalizowane wzdłuż dróg publicznych 2KDL i 7KDD;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - b) powierzchnia zabudowy budynkami nie większa niż 30% powierzchni działki budowlanej,
 - c) intensywność zabudowy działki budowlanej – od 0.2 do 2.5;
 - 4) wysokość zabudowy - do 9 kondygnacji nadziemnych, przy czym:
 - a) w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego i oznaczonym na rysunku planu symbolem MW_V – nie więcej niż 5 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 18 m,
 - b) w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi podziały wewnętrznego i oznaczonym na rysunku planu symbolem MW_{VII} – nie więcej niż 7 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 26 m,
 - c) w terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi podziały wewnętrznego i oznaczonym na rysunku planu symbolem MW_{IX} – nie więcej niż 9 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 30 m,
 - d) wysokość budynków usługowych, zlokalizowanych bezpośrednio przy budynkach wielorodzinnych, o których mowa w ust. 1 pkt 4 – nie większa niż 10 m;
 - 5) elewacje budynków:
 - a) główna linia elewacji frontowej – równoległe do linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDL oraz 7KDD, przy czym dopuszcza się odchylenie nie większe niż 5°,
 - b) szerokość elewacji – nie większa niż 65 m, przy czym szerokość elewacji frontowej nie mniejsza niż 20 m,
 - c) elewacje o szerokości większej niż 15 m należy zróżnicować plastycznie przez zastosowanie w szczególności: ryzalitów, przesunięć elewacji, odmiennych materiałów wykończeniowych lub faktur,
 - d) należy wyróżnić te części kondygnacji parteru, od strony dróg publicznych, na których zlokalizowano usługi, poprzez zastosowanie na nich przeszkleń, na powierzchni nie mniejszej niż 30%,
 - e) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane w terenie charakteryzowały się jednorodną stylistyką i charakterem zabudowy oraz tworzyły spójną całość, w szczególności pod względem koloru, materiałów wykończeniowych, kompozycji i detalu elewacji;
 - 6) geometria dachu – dachy o nachyleniu połaci do 15° lub stropodachy;
 - 7) nakazuje się lokalizację przynajmniej jednej wewnętrznej przestrzeni sąsiedzkiej, wspólnej dla mieszkańców jednego lub kilku budynków mieszkalnych, zagospodarowanej pod zielenią urządzonej, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i dorosłych;
 - 8) zagospodarowanie terenu ZI, o którym mowa w pkt 1 lit. c – pod zielenią izolacyjną, tj. zielenią urządzonej o zróżnicowanej wysokości i pokroju dostosowanym do przebiegających w sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej, w szczególności sieci ciepłowniczej.
3. Zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
 - 1) powierzchnia działki – nie mniejsza niż 0,4 ha;
 - 2) szerokość frontu działki – nie mniejsza niż 45 m;
 - 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – prostopadły lub równoległy z tolerancją 5°;
 - 4) każda działka z budynkiem powinna posiadać, bezpośrednio lub poprzez dojazd wewnętrzny, dostęp do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL lub do drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD.
 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - 1) dostępność komunikacyjna, bezpośrednio lub poprzez dojazd wewnętrzny, do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL lub do drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 7KDD;
 - 2) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,

- b) dla usług – według wskaźnika określonego w § 9 pkt 4, na parkingach (w tym na terenie wydzielonym linią rozgraniczającą podziału wewnętrznego i oznaczonym na rysunku planu symbolem KS oraz wzdłuż dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku planu), w garażach podziemnych lub naziemnych, zlokalizowanych w terenie 8MW.”;
- 3) w § 22:
- a) w ust. 1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8MN, o powierzchni ok. 0,88 ha, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolno stojącą, bliźniaczą lub szeregową;”
 - b) w ust. 2 pkt 1 skreśla się lit. c,
 - c) w ust. 3 pkt 2 skreśla się ostatni człon zdania od słowa lub i pkt 2 otrzymuje brzmienie:
 - „2) każda działka budowlana powinna posiadać: bezpośrednio lub poprzez dojazd wewnętrzny dostęp do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL.”
 - d) w ust. 4 pkt 1 skreśla się ostatni człon zdania od słowa lub i pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) dostępność komunikacyjna bezpośrednio lub poprzez dojazd wewnętrzny do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;”;
- 4) po § 25a dodaje się § 25b i 25c w brzmieniu:

„§ 25 b

Ustalenia dla terenu MN-U

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN-U, o powierzchni ok. 0,10 ha, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub zabudowę usługową;
 - 2) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) w zakresie usług:
 - a) usługi, w tym handel detaliczny dopuszcza się jako przedsięwzięcia nieuciążliwe,
 - b) lokalizacja usług – w budynku mieszkalno-usługowym, dobudowanym do budynku mieszkalnego lub w wolno stojącym budynku usługowym;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy dla budynków:
 - a) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) 3 m od linii rozgraniczającej z terenami oznaczonymi na rysunku planu symbolami: 8MN oraz 6U, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) dopuszcza się:
 - lokalizację zabudowy usługowej w granicy z terenem 6U, jeżeli jest to inwestycja wspólna dla obydwu terenów tj. 6U oraz MN-U,
 - lokalizację zabudowy mieszkaniowej w granicy z terenem 8MN, jeżeli jest to element zespołu zabudowy szeregowej lub bliźniaczej, realizowanego jako inwestycja wspólna dla obydwu terenów, tj. 8MN oraz MN-U;
 - 3) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy – nie mniejszy niż 0.2 i nie większy niż 1.0;
 - 6) wysokość zabudowy – nie większa niż 10 m;
 - 7) elewacje obiektów:
 - a) szerokość elewacji frontowej budynku – nie większa niż 15 m,
 - b) nakazuje się, aby wszystkie budynki zlokalizowane na działce charakteryzowały się jednorodną stylistyką i charakterem zabudowy oraz tworzyły harmonijną (spójną) całość, w szczególności pod względem koloru, materiałów wykończeniowych, kompozycji i detalu elewacji;

- 8) geometria dachów – dachy o nachyleniu połaci od 25° do 40° lub stropodachy.
3. Zasady podziału nieruchomości:
- 1) wielkość działki budowlanej dla jednego budynku mieszkalnego lub usługowego:
 - a) dla zabudowy usługowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej i bliźniaczej – nie mniejsza niż 0,04 ha,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w zabudowie szeregowej – nie mniejsza niż 0,03 ha;
 - 2) szerokość frontu działki budowlanej:
 - c) dla zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej – nie mniejsza niż 18 m,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:
 - w zabudowie bliźniaczej – nie mniejsza niż 10 m,
 - w zabudowie szeregowej – nie mniejsza niż 8 m;
 - 3) kąt położenia linii podziału na działki budowlane w stosunku do drogi publicznej I KDL - równoległe lub prostopadłe do dłuższych linii rozgraniczających teren MN-U.
4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
- 1) dostępność komunikacyjna, do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL;
 - 2) ilość miejsc postojowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla funkcji mieszkaniowej – nie mniej niż 2 miejsca na 1 budynek mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowej – według wskaźnika określonego w § 9 pkt 4, z uwzgl. lit. c,
 - c) dla usług oświaty, w tym przedszkola lub innych form opieki nad dziećmi – nie mniej niż 2 msc/50 dzieci oraz 2 msc/120m² powierzchni użytkowej, wydzielone w granicach działki budowlanej.

§ 25c

Ustalenia dla terenu U/MW

1. Przeznaczenie terenu:
 - 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem U/MW, o powierzchni ok. 0,18 ha, przeznacza się pod zabudowę usługową, z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) usługi, o których mowa wyżej dopuszcza się jako przedsięwzięcia nieuciążliwe;
 - 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.
2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
 - a) powierzchnia całkowita tej zabudowy – nie większa niż 400m²,
 - b) lokalizacja funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej – w budynku usługowo-mieszkalnym lub dobudowanym do budynku usługowego,
 - c) wejście do części mieszkalnej – niezależne od wejścia do części usługowej,
 - d) na działce z funkcją mieszkaniową należy zlokalizować, wspólną dla mieszkańców, przestrzeń sąsiedzka zagospodarowaną pod zielenią urządzoną, elementy małej architektury oraz urządzenia rekreacji dla dzieci;
 - 2) linia zabudowy – nieprzekraczalna:
 - a) 5 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL,
 - b) 4 - 6 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL,
 - c) 5 - 12 m, zgodnie z rysunkiem planu, od linii rozgraniczającej z terenem oznaczonym na rysunku planu symbolem 8MN;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – od 0.2 do 1.0,

- b) powierzchnia biologicznie czynna – nie mniejsza niż 30% powierzchni działki budowlanej,
- c) powierzchnia zabudowy – nie większa niż 40% powierzchni terenu;
- 4) wysokość zabudowy – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie większa niż 12 m, przy czym do odległości 20 m od północnej granicy z terenem 8MN nie większa niż 10 m;
- 5) elewacje budynków:
 - a) szerokość elewacji – nie większa niż 27 m,
 - b) elewacje o szerokości większej niż 15 m należy zróżnicować plastycznie przez zastosowanie w szczególności: ryzalitów, przesunięć elewacji czy odmiennych materiałów wykończeniowych lub faktur;
- 6) geometria dachu – dachy o nachyleniu połaci od 5° do 45° lub stropodachy.
- 3. Zasady podziału nieruchomości:
 - 1) szerokość frontu działki - nie mniejsza niż 15 m;
 - 2) wielkość działki budowlanej nie mniejsza niż 0,08 ha;
 - 3) każda działka budowlana powinna posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL.
- 4. Zasady obsługi w zakresie komunikacji:
 - 1) dostępność komunikacyjna do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDL lub do drogi publicznej lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KDL;
 - 2) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 1,5 miejsca na 1 mieszkanie,
 - b) dla usług – według wskaźnika określonego w § 9 pkt 4, wydzielone w granicach terenu.”;
- 5) w § 31:
 - a) ust.1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6U, o powierzchni ok. 0,31 ha, przeznacza się pod nieuciążliwą zabudowę usługową;”
 - b) w ust. 2 pkt 1 skreśla się lit. c;
- 6) skreśla się § 32;
- 7) w § 58 ust.1 pkt 1 otrzymuje brzmienie:
 - „1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7KDD, o powierzchni ok. 0,32 ha, przeznacza się pod drogę publiczną dojazdową;”;
- 8) ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do określenia jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%, w związku z uchwaleniem zmiany Nr 209/21/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie - 3.

ROZDZIAŁ III.


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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego - 1 w Rzeszowie

RYSUNEK PLANU skala 1:2000

RYSUNEK PLANU JEDNOLITY* - ZAŁĄCZNIK NR 2 DO OBWIESZCZENIA RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 20 CZERWCA 2018
W SPRAWIE OGŁOSZENIA TEKSTU JEDNOLITEGO UCHWAŁY W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 137/8/2006 W REJONIE ULICY ZAWISZY CZARNEGO - 1 W RZESZOWIE

LEGENDA

- OGNIWISKA DESTYNAcyjne**
- 1. GRANICA PLANU
 - 2. LINIA ROZDZIAŁAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH KATEGORIACH ZAGOSPODAROWANIA
 - 3. LINIA ROZDZIAŁAJĄCA PODZIAŁU WNIEMOTWONEGO
 - 4. LINIA ZABUDOWY WSPRZEMIAJAJĄCA
 - 5. PROJEKTYWNA LINIA PODZIAŁU NA TERENY BUDOWLANE
 - 6. TERENY ZABUDOWY WSPRZEMIAJAJĄCEJ, JEDNOCZYNNEJ
 - 7. TERENY ZABUDOWY WSPRZEMIAJAJĄCEJ, JEDNOCZYNNEJ I DOPUSZCZAJĄCEJ TERENY WYKONCENIOWANE
 - 8. TERENY ZABUDOWY UŁUGUNKI
 - 9. TERENY ZABUDOWY UŁUGUNKI, PROJEKTYWNEJ LUB MIAŁOSTRACHOWEJ
 - 10. TERENY ZABUDOWY UŁUGUNKI, WZDELNEJ URZĄDOWEJ
 - 11. PUBLICZNY TEREN DREWNI URZĄDOWEJ, JELISKA
 - 12. TERENY DREWNI DREWNIOWYCH I DREWNIOWYCH
 - 13. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I ELEKTROENERGETYCZNEJ
 - 14. STAZ PASEK
 - 15. STAZ PRZECIWDROBNY
 - 16. STAZA PUBLICZNA, STAZA
 - 17. STAZA PUBLICZNA, STAZA
 - 18. PUBLICZNY DREWNIOWY - JEDNY
 - 19. STAZA WNIEMOTWONIE
 - 20. TERENY PUBLICZNE/ DREWNI WNIEMOTWONIEJ DREWNI
 - 21. STAZA WNIEMOTWONIE
 - 22. TERENY DREWNI DREWNIOWYCH
 - 23. TERENY SPORTU
 - 24. STAZA TERENY ZABUDOWY WSPRZEMIAJAJĄCEJ, WIELKOPRZEMIAJAJĄCEJ
 - 25. TERENY ZABUDOWY UŁUGUNKI
 - 26. TERENY ZABUDOWY WSPRZEMIAJAJĄCEJ, JEDNOCZYNNEJ
 - 27. TERENY DREWNI PRZECIWDROBNEJ
 - 28. ZARZĄDZENIA WZDELNEJ WNIEMOTWONIEJ
 - 29. STAZ PRZECIWDROBNEJ WZDELNEJ WNIEMOTWONIEJ
 - 30. STAZ PRZECIWDROBNEJ WZDELNEJ WNIEMOTWONIEJ
 - 31. STAZ PRZECIWDROBNEJ WZDELNEJ WNIEMOTWONIEJ
- SYMBOLY WYKONCENIOWANE**
- 1. PRZEDSIĘWZIĘCIA WYKONCENIOWANE
 - 2. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 3. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 4. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 5. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 6. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 7. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 8. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 9. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 10. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 11. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 12. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 13. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 14. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 15. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 16. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 17. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 18. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 19. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 20. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 21. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 22. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 23. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 24. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 25. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 26. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 27. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 28. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 29. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 30. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 31. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR VIII/31/2018
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 20 LUTEGO 2018 r.
- WYKONANY NA KOPII ZAŁĄCZNIKA NR 3 (RYSUJE PLANU
JEDNOLITY) DO OBRZĘDZENIA RADY MIASTA RZESZOWA
Z DNIA 19 CZERWCA 2018 r.)

ZMIANA NR 268/21/2016 MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NR 137/8/2006 W REJONIE ULICY ZAWISZY
CZARNEGO-1 W RZESZOWIE - 3

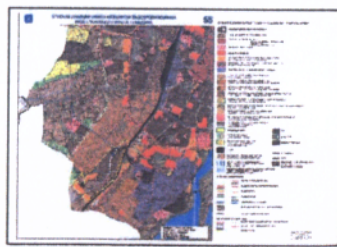
RYSUNEK ZMIANY PLANU skala 1:2000

LEGENDA

- OGNIWISKA DESTYNAcyjne**
- 1. GRANICA PLANU
 - 2. LINIA ROZDZIAŁAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH KATEGORIACH ZAGOSPODAROWANIA
 - 3. LINIA ROZDZIAŁAJĄCA PODZIAŁU WNIEMOTWONEGO
 - 4. LINIA ZABUDOWY WSPRZEMIAJAJĄCA
 - 5. PROJEKTYWNA LINIA PODZIAŁU NA TERENY BUDOWLANE
 - 6. TERENY ZABUDOWY WSPRZEMIAJAJĄCEJ, JEDNOCZYNNEJ
 - 7. TERENY ZABUDOWY WSPRZEMIAJAJĄCEJ, JEDNOCZYNNEJ I DOPUSZCZAJĄCEJ TERENY WYKONCENIOWANE
 - 8. TERENY ZABUDOWY UŁUGUNKI
 - 9. TERENY ZABUDOWY UŁUGUNKI, PROJEKTYWNEJ LUB MIAŁOSTRACHOWEJ
 - 10. TERENY ZABUDOWY UŁUGUNKI, WZDELNEJ URZĄDOWEJ
 - 11. PUBLICZNY TEREN DREWNI URZĄDOWEJ, JELISKA
 - 12. TERENY DREWNI DREWNIOWYCH I DREWNIOWYCH
 - 13. TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I ELEKTROENERGETYCZNEJ
 - 14. STAZ PASEK
 - 15. STAZA PUBLICZNA, STAZA
 - 16. STAZA PUBLICZNA, STAZA
 - 17. PUBLICZNY DREWNIOWY - JEDNY
 - 18. STAZA WNIEMOTWONIE
 - 19. TERENY PUBLICZNE/ DREWNI WNIEMOTWONIEJ DREWNI
 - 20. STAZA WNIEMOTWONIE
 - 21. TERENY DREWNI DREWNIOWYCH
 - 22. TERENY SPORTU
 - 23. STAZA TERENY ZABUDOWY WSPRZEMIAJAJĄCEJ, WIELKOPRZEMIAJAJĄCEJ
 - 24. TERENY ZABUDOWY UŁUGUNKI
 - 25. TERENY ZABUDOWY WSPRZEMIAJAJĄCEJ, JEDNOCZYNNEJ
 - 26. TERENY DREWNI PRZECIWDROBNEJ
 - 27. ZARZĄDZENIA WZDELNEJ WNIEMOTWONIEJ
 - 28. STAZ PRZECIWDROBNEJ WZDELNEJ WNIEMOTWONIEJ
 - 29. STAZ PRZECIWDROBNEJ WZDELNEJ WNIEMOTWONIEJ
 - 30. STAZ PRZECIWDROBNEJ WZDELNEJ WNIEMOTWONIEJ
 - 31. STAZ PRZECIWDROBNEJ WZDELNEJ WNIEMOTWONIEJ
- SYMBOLY WYKONCENIOWANE**
- 1. PRZEDSIĘWZIĘCIA WYKONCENIOWANE
 - 2. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 3. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 4. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 5. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 6. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 7. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 8. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 9. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 10. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 11. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 12. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 13. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 14. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 15. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 16. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 17. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 18. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 19. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 20. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 21. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 22. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 23. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 24. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 25. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 26. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 27. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 28. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 29. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 30. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE
 - 31. WYKONCENIOWANE WYKONCENIOWANE

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/2006
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 20 LUTEGO 2006 r.
W SPRAWIE UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NR 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego - 1 w Rzeszowie

WYMAGANA OBRZĘDOWA WYKONCENIOWANA WYKONCENIOWANA
NR 42 POL. 1/06 Z DNIA 1 CZERWCA 2006 r.



UCHWAŁA NR...
WYKONCENIOWANA WYKONCENIOWANA

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR VIII/131/2019
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 26 LUTEGO 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany Nr 209/21/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania
Przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie - 3.

Rada Miasta Rzeszowa, uchwałą Nr LXXXII/1451/2010 z dnia 26 października 2010 r., postanowiła o przystąpieniu do opracowania projektu zmiany Nr 209/21/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie. Przystąpienie dotyczyło obszaru o powierzchni tożsamej z powierzchnią zmienianego planu, tj. 52,97 ha, położonego w południowo-zachodniej części miasta, w rejonie ulic Zawiszy Czarnego i Przemysłowej oraz linii kolejowej relacji Rzeszów-Jasło.

Procedura trybu formalno-prawnego została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945)

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, do dnia 16 lutego 2011 r., zainteresowani mogli wносить wnioski do zmiany planu. W ww. terminie złożono osiem wniosków. Zostały one przeanalizowane i rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 2 sierpnia 2011 r.

Zasięg zmiany, tożsamy z obszarem obowiązującego planu, został przyjęty z uwagi na regulacje prawne wynikające z ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675, z późn. zm.), w tym art. 46 oraz art. 75 tej ustawy, w szczególności ze względu na konieczność dopuszczenia inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w sytuacji, gdy w planie są ograniczenia lub zakazy o charakterze ogólnym. Z uwagi na to, że w międzyczasie, w toku dyskusji i spotkań przedstawicieli Urzędu Komunikacji Elektronicznej, m.in. z Izbą Urbanistów, wyjaśniono wiele zagadnień, związanych z planowaniem przestrzennym pod kątem wspomnianej ustawy, przedstawiono UKE do zaopiniowania projekt zmiany planu z wprowadzonymi zmianami wynikającymi z analizy złożonych wniosków, bez wprowadzania zmian w zakresie ustaleń, które mogłyby mieć wpływ na zagadnienia telekomunikacji. Projekt zmiany planu został zaopiniowany przez UKE w takiej wersji pozytywnie.

Wobec tego, że zmiany o charakterze ogólnym nie były konieczne, zaistniała możliwość procedowania planu etapami, bądź ograniczenia zmiany do terenów niezbędnych. Wyodrębniony obszar ograniczał się do terenów, których dotyczyły wnioski (również te składane po terminie, o którym w/w) składane do zmiany planu, a których uwzględnienie nie kolidowało ze Studium oraz obowiązującymi przepisami, a także nie pozostawało w sprzeczności z ideą obowiązującego planu miejscowego. Do tej pory podjęto cztery uchwały, które realizowały uchwałę o przystąpieniu. Obejmowały one łącznie powierzchnię ok. 20,52 ha.

Obszar objęty projektem zmiany Nr 209/21/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie – 3 zajmuje powierzchnię ok. 1,28 ha położony jest, pomiędzy ul. Zawiszy Czarnego i ul. Architektów.

W związku z nowymi potrzebami inwestycyjnymi rozwijającego się miasta, projekt planu wprowadza następujące zmiany:

- wydzielono z terenu 6U teren MN-U, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę usługową,
- wydzielono z terenu 8MN teren 8MW - w miejsce zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, projekt przewiduje lokalizację zabudowę mieszkaniowej wielorodzinnej, w ślad za rozwijającą się już w bezpośrednim sąsiedztwie funkcją tego rodzaju,
- w terenie 7U dopuszczono zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, tj. funkcję, która jest już zlokalizowana zgodnie z wydaną przed nastaniem obowiązywania planu decyzją administracyjną.

Dla terenów ustalono nowe zasady zabudowy i zagospodarowania, dostosowane do obowiązujących przepisów oraz uwarunkowań, a także konstrukcji obowiązującego planu miejscowego.

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. Przyjęte w projekcie planu ustalenia uwzględniają istniejące powiązania funkcjonalno-przestrzenne.

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.

UZASADNIENIE DO PROJEKTU ZMIANY NR 209/21/2010 MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 137/8/2006 W REJONIE ULICY ZAWISZY
CZARNEGO-1 W RZESZOWIE - 3.

*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 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, dotyczą udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur. Przy sporządzaniu projektu zmiany planu uwzględniono je 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.

Prezydent Miasta Rzeszowa, w dniu 25 stycznia 2011 r., ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia zmiany Nr 209/21/2010 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie, poprzez ogłoszenie w miejscowej prasie Gazecie Codziennej „Nowiny”, poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa, oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) – na stronie internetowej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin i zasady składania wniosków do projektu zmiany planu. Termin składania wniosków wyznaczono do dnia 16 lutego 2011 r.

Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia zmiany planu, w wyznaczonym terminie wpłynęło 8 wniosków. Wnioski te zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 2 sierpnia 2011 r.

Przeanalizowano również wszystkie wnioski złożone po terminie podanym w ogłoszeniu. Te, które nie pozostawały w sprzeczności z ideą obowiązującego planu miejscowego i kierunkami określonymi w studium zostały uwzględnione i na ich podstawie przygotowano zmianę obowiązujących ustaleń planu. Zmiana planu opracowywana jest etapowo. Do tej pory podjęto cztery uchwały, które realizowały uchwałę o przystąpieniu. Objęły one łącznie powierzchnię ok. 20,52 ha.

W związku z zakończeniem prac projektowych nad zmianą Nr 209/21/2010 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie – 3, projekt został przedstawiony Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do zaopiniowania. Na posiedzeniu w dniu 29 maja 2018 r., Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna pozytywnie zaopiniowała projekt zmiany planu. Pismem z dnia 5 października 2018 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu zmiany planu. Następnie projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, został wyłożony do publicznego wglądu w siedzibie Biura Rozwoju Miasta Rzeszowa przy ul. Słowackiego 9 w Rzeszowie, w dniach od 21 listopada 2018 r. do 19 grudnia 2018 r. W ogłoszeniu wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu oraz termin składania uwag. W dniu 29 listopada 2018 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie zmiany planu. Do ustaleń przyjętych w projekcie zmiany planu oraz do prognozy, w terminie przewidzianym ustawą tj. do dnia 4 stycznia 2018 r. nie wpłynęły uwagi.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu zmiany planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w do art.1 ust. 3 ustawy. Przyjęte rozwiązania w możliwym zakresie uwzględniają

złożone do planu wnioski i łączą interesy prywatnych właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwijającego się osiedla np. poprzez zachowanie ładu przestrzennego i uwzględnienie sąsiedztwa zabudowy.

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.

Obszar objęty projektem zmiany planu, składający się z trzech terenów, zlokalizowany jest w centrum rozwijającego się osiedla zabudowy mieszkaniowej, przy ul. Zawiszy Czarnego, ul. Architektów oraz ul. Solidarności, na którym kilka lat temu istotną rolę zaczęła pełnić zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, w tym zabudowa wysoka. Ma ona zorganizowany charakter i dość jednorodną formę.

Sąsiedztwo tworzą również budynki mieszkalne jednorodzinne o tradycyjnym charakterze – w większości jedno-, dwu- lub trzykondygnacyjne, niewielkie obiekty gospodarcze i garażowe, a także zabudowa usługowa porzucana pomiędzy zabudowa mieszkaniową.

Sposób zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług został zdeterminowany przez układ własnościowy gruntów, tj. własność prywatną. Udział własności miasta ograniczony jest to dróg publicznych i infrastruktury technicznej (pas terenu pod ciepłociągami). Ze względu na intensywnie postępujące zagospodarowanie, obszar objęty zmianą planu pozostaje w bezpośrednim sąsiedztwie sieci infrastruktury technicznej i posiada dostęp do dróg publicznych.

Obecnie, w tej części osiedla istnieje duże ruch budowlany. Dotyczy on w szczególności zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Stąd też w projekcie zmiany planu wskazano również tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Będą one stanowić kontynuację powstającego osiedla zabudowy wielorodzinnej o niskiej i średniowysokiej oraz uzupełnienie istniejącej, tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa istniejąca miała wpływ na parametry projektowanej zabudowy wielorodzinnej i zasady zagospodarowania terenów, na których ją będzie można realizować. W parterach budynków mieszkalnych wielorodzinnych dopuszczono lokalizację usług nieuciążliwych, zaspokajających potrzeby mieszkańców na poziomie podstawowym. W sąsiedztwie są zlokalizowane lub w obowiązującym planie miejscowym wskazano inne tereny służące temu celowi.

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

W projekcie zmiany planu wyznacza się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, zabudowę usługową z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowę mieszkaniowo-usługową, z udziałem zabudowy jednorodzinnej. Wskazane tereny stanowią bezpośrednią kontynuację i uzupełnienie zagospodarowania istniejącego w sąsiedztwie, jak również projektowanego w obowiązującym planie, tj. Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 137/8/2006 w rejonie ulicy Zawiszy Czarnego-1 w Rzeszowie (z późn. zm.), a także decyzjami o pozwoleniu na budowę wydanymi przed uchwaleniem tego planu.

W projekcie planu, zgodnie z zakresem określonym w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587), ustalono wskaźniki zagospodarowania terenów dotyczące intensywności zabudowy, powierzchni zabudowy na terenie działki, powierzchni biologicznie czynnej, ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wzdłuż dróg (nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy). Ustalone parametry zabudowy mają na celu utrzymanie spójności w zakresie gabarytów i formy nowych obiektów z budynkami istniejącymi, zarówno w przypadku zabudowy

usługowej jak i mieszkaniowej jednorodzinnej czy wielorodzinnej. W przypadku zabudowy wielorodzinnej jest to np. stopniowanie wysokości zabudowy, w zależności od jej odległości od istniejącej zabudowy, szczególnie jednorodzinnej. Układ linii wyznaczony dla tej zabudowy pozwala na kontynuację kompozycji przestrzennej wzdłuż ul. Architektów i ul. Solidarności oraz odsuwa jednocześnie projektowaną zabudowę wielorodzinną od istniejących budynków mieszkalnych pozostawiając „bufor” w postaci zieleni izolacyjnej i parkingów. W parterach zabudowy wielorodzinnej, istnieje możliwość lokalizacji usług.

Ustalono również wskaźnik miejsc parkingowych wraz z określeniem sposobu ich realizacji. Planowany sposób zagospodarowania terenu wpłynie na utrzymanie walorów krajobrazu lokalnego. Zagospodarowanie terenu uwzględni 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 terenu objętego projektem zmiany planu uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. W szczególności dotyczy to przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, które nie są ograniczone własnością publiczną. Z uwagi na to, że w granicach zmiany planu występuje wyłącznie własność prywatna nie przewiduje się lokalizacji inwestycji celu publicznego.

art. 1 ust. 2 pkt 10 i 13

Obowiązujący plan zagospodarowania przewiduje 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. Ustalenia te są stopniowo realizowane wraz z postępującym dość intensywnie zagospodarowaniem terenu.

W projekcie zmiany planu 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 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 obowiązującym planem i projektem zmiany planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej usytuowanej w ul. Przemysłowej lub ul. Magazynowej po ich rozbudowie w granicach planu, co sukcesywnie następuje. Ustalenia dotyczące zapewnienie właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń projektu planu.

Układ komunikacyjny terenu objętego planem tworzą drogi publiczne: ul. Architektów ul. Zawiszy Czarnego, ul. Solidarności oraz realizowane aktualnie przedłużenie ul. Podgórskiej, a także drogi wewnętrzne, stanowiące bezpośrednie dojazdy do działek budowlanych, powiązane z drogami publicznymi.

Ponieważ zapewnione są powiązania z układem komunikacji miejskiej, jako że tereny objęte zmianą planu przylegają bezpośrednio do istniejących dróg publicznych w granicach projektu zmiany planu nie wyznacza się przebiegu nowych elementów układu komunikacyjnego.

art. 1 ust. 4 pkt 2

Ustalona w obowiązującym planie struktura funkcjonalno-przestrzenna, poprzez wprowadzenie nowych dróg publicznych, oraz ciągów pieszych usprawni i skróci dostęp mieszkańcom do przystanków komunikacji zbiorowej, a tym samym umożliwi mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Komunikacja miejska prowadzona jest w ciągu zrealizowanych i rozbudowanych na podstawie tego planu ulic lokalnych: Zawiszy Czarnego i Architektów, przylegających go granicy obszaru zmiany planu.

art. 1 ust. 4 pkt 3

Ze względu na zasięg obszaru objętego zmianą planu i specyfikę poszczególnych terenów objętych tą zmianą, w projekcie zmiany planu nie ma potrzeby i nie przewiduje się rozwiązań przestrzennych dotyczących przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów. Ustalenia w tym zakresie

podjęte zostały w dokumencie głównym (MPZP nr 137/8/2006, z późn. zm.). Przemieszczaniu się pieszych i rowerzystów służą jezdnie i chodniki w sąsiadujących zrealizowanych drogach publicznych oraz drogi wewnętrzne. Komunikację pieszą w sąsiedztwie uzupełniają wyznaczone odrębne ciągi piesze i niewielkie tereny zieleni urządzonej, w których plan wskazuje na możliwość realizacji ścieżek rowerowych.

art. 1 ust. 4 pkt 1

W ustaleniach projektu planu dążono do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego. Rozmieszczenie określonych w zmianie planu funkcji, związanych z przeznaczeniem terenów, warunkowane było nie tylko wnioskami właścicieli działek, ale przede wszystkim sąsiedztwem, którym jest intensywnie rozwijające się osiedle zabudowy mieszkaniowej wielo- i jednorodzinnej, uzupełnionej o usługi o charakterze podstawowym. Zmiana planu obejmuje tereny przeznaczone w obowiązującym planie również pod zabudowę, w obszarze z w pełni wykształconym układem komunikacyjnym, w zasięgu izochrony dojścia do przystanku komunikacji zbiorowej. W celu zapewnienia odpowiedniej obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem, w treści planu wskazano minimalne wskaźniki miejsc parkingowych.

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 planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym projektem 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 realizacji ustaleń planu obowiązującego i projektu zmiany planu na poszczególne elementy środowiska, określone zostały w tych dokumentach zasady jego ochrony:

- ochrona środowiska wodnego:
 - odprowadzenie ścieków do miejskiej oczyszczalni ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej,
 - odprowadzenie wód opadowych i roztopowych poprzez system kanalizacji deszczowej,
- ochrona przyrody - poprzez nakaz utrzymania określonego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- ochrona powietrza:
 - wykorzystanie do ogrzewania budynków ciepła z miejskiej sieci ciepłowniczej,
 - wykorzystanie indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska,
 - dopuszczenie w terenach usługowych przedsięwzięć nieuciążliwych,
- ochrona przed hałasem, poprzez określenie rodzaju dopuszczalnych usług, linii zabudowy od dróg oraz wprowadzenie pasów zieleni izolacyjnej,
- ochrony krajobrazu – ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania dla poszczególnych funkcji i wymogów dotyczących walorów architektonicznych budynków.

Przeznaczenie terenów pod planowane funkcje będzie nieznacznie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. Przekroczenie standardów jakości środowiska określonych prawem jest mało prawdopodobne. Najbardziej widocznym oddziaływaniem przekształcającym środowisko jest ubytek powierzchni biologicznie czynnej poprzez wprowadzenie terenów zabudowanych na terenach dotychczas otwartych.

Obszar zmiany planu nie pełni żadnych funkcji przyrodniczych, i ekofizjograficznych. 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 oraz

rezerwatu przyrody „Lisia Góra”, a które to zlokalizowane są w odległości ponad 1,0 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. 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 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 (Dz. U. z 2017 r., poz.1161).

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu zmiany planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, Dz. U. z 2018 r., poz. 2067, z późn. zm.). Na potrzeby opracowania zmiany planu przeanalizowano uwarunkowania w tym zakresie. W obszarze objętym zmianą planu miejscowego stwierdzono brak obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych w zakresie środowiska kulturowego i krajobrazu (wpisanych w rejestrze zabytków, uznanych za pomnik historii, parków kulturowych) lub umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków. W obrębie obszaru planu brak jest relikwów archeologicznych obiektów archeologicznych lub skupisk obiektów archeologicznych pradziejowych i historycznych jak również terenów, na których mogłyby one występować. Nie występują również stanowiska archeologiczne nie wpisane do rejestru zabytków.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu zmiany planu na zdrowie ludzi. Zakres zmian projektowych obejmuje niewielki fragment terenu, objętego obowiązującym planem, położonego w obszarze zurbanizowanym i wyposażonym w sieci infrastruktury technicznej, z pełną dostępnością do zrealizowanych dróg publicznych. Wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej czy dopuszczenie możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w terenach usługowych nie spowoduje znaczących zmian w środowisku oraz zmian warunków życia mieszkańców. W celu bezpieczeństwa i ochrony zdrowia ludzi, w ustaleniach projektu zmiany planu, usługi ograniczono do nieuciążliwych, tj. nie zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Nie wpłyną one na pogorszenie warunków akustycznych ani na stan powietrza atmosferycznego. Zachowane zostaną odpowiednie standardy środowiska, również z tego powodu że w poszczególnych terenach konieczne jest zapewnienie odpowiedniej ilości powierzchni biologicznie czynnej. Projekt nie wprowadza zagrożeń dla zdrowia ludzi.

W granicach projektu zmiany planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią (wg mapy zagrożenia powodziowego, opracowanej przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej) ani obszary osuwania się mas ziemnych, co mogłoby mieć wpływ na bezpieczeństwo 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.

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie zmiany planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Intensywność zabudowy jest zróżnicowana i wynika ze specyfiki terenu - uwarunkowań fizjograficznych i charakteru istniejącego zagospodarowania, tj. zabudowy niskiej, średniowysokiej i wysokiej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

art. 1 ust. 2 pkt 8

W projekcie zmiany planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, uwzględniając wniosek Wojewódzkiego Sztabu Wojskowego.

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, zieleni i komunikację.

Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika z dokumentu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa z późniejszymi zmianami, w którym określono je jako możliwe 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 oraz wniosków do niniejszego planu wynika konieczność uchwalenia zmiany, planu miejscowego dla przedmiotowego terenu, co uzasadniono powyżej.

Obszar objęty zmianą planu jest przygotowany i predysponowany do zabudowy. Realizacja inwestycji nie jest uzależniona od nakładów finansowych ze strony miasta. Obszar planu graniczy z drogami publicznymi, ul. Solidarności, ul. Architektów, ul. Zawiszy Czarnego. Drogi te zapewniają obsługę komunikacyjną terenów budowlanych i usprawniają powiązania komunikacyjne z innymi obszarami miasta.

Obszar zmiany planu położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie głównych sieci infrastruktury technicznej, które w granicach planu wymagają jedynie rozbudowy. Przeważający obszar objęty planem zlokalizowany jest w obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, bezpośrednio granicząc z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną i stanowiąc niejako wyrwę w zainwestowaniu.

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 uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Rzeszowa oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego 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 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”:

„Przy ustaleniu obszarów do objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego jako kryteria wyboru tych obszarów przyjmuje się:

- 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,

- dla 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 warunek pkt 2 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 zmiany planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu. Z powyższej prognozy wynika, że z tytułu wprowadzenia zmian budżet gminny nie poniesie żadnych kosztów finansowych. Gmina uzyska natomiast niewielki wzrost dochodów z opłat planistycznych, podatku od czynności cywilnoprawnych.