

UCHWAŁA NR XV/274/2019  
RADY MIASTA RZESZOWA  
z dnia 18 czerwca 2019 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 271/8/2015  
w rejonie ul. Grechuty i ul. Krajobrazowej w Rzeszowie – w części dotyczącej terenu MW/U

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 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945, z późn. zm.), po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń 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 1

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 271/8/2015 w rejonie ul. Grechuty i ul. Krajobrazowej w Rzeszowie – w części dotyczącej terenu MW/U, zwany dalej planem.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1- rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący integralną część uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 0,17 ha, położony w zachodniej części miasta, w rejonie ulicy Grechuty i ulicy Krajobrazowej w Rzeszowie.

§ 3

1. Ustala się przeznaczenie terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U, o powierzchni około 0,17 ha - pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług.
2. Ilekroć w uchwale przywołuje się symbol, o którym mowa w ust. 1, należy przez to rozumieć symbol identyfikacyjny terenu zastosowany na załączniku nr 1 do uchwały, odpowiadający terenowi o określonym w uchwale przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania.

§ 4

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi, w tym handel, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, a także te, których działalność nie jest związana z emisją zapachów, widocznych dymów i oparów;
  - 2) elewacji frontowej – należy przez to rozumieć elewacje od strony ulicy Krajobrazowej,
2. Na terenie objętym planem ustala się wskaźniki miejsc parkingowych nie mniejsze niż:

TYP OBIEKTU	JEDNOSTKA	ILOŚĆ MIEJSC PARKINGOWYCH
budynek mieszkalny wielorodzinny	1 lokal mieszkalny	1,2
usługi gastronomiczne	100 miejsc	22
usługi oświaty wychowania i opieki nad dziećmi	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	2
usługi biurowe lub urzędy	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	3
usługi pozostałe	100 m <sup>2</sup> powierzchni użytkowej	4

#### § 5

Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić położenie w terenie i obszarze górniczym „Kielanówka-Rzeszów-1”, zatwierdzonym decyzją MOŚZNiL nr GK/wk/MN/1090/98 z dnia 12.03.1998 r., na którym obowiązują nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia, zgodnie z ustaleniami planu.

#### § 6

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

#### § 7

1. Zasady rozbudowy systemów infrastruktury technicznej:
  - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej opartej o ujęcie wody dla miasta Rzeszowa, w tym:
    - a) z wodociągu usytuowanego poza granicami planu wzdłuż ulicy Krajobrazowej, poprzez przyłącze,
    - b) poprzez rozbudowę sieci o wodociąg o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  80 mm, poprzez przyłącze;
  - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków położoną poza obszarem planu, w tym:
    - a) do istniejącego kanału sanitarnego usytuowanego poza granicami planu wzdłuż ulicy Krajobrazowej, poprzez przyłącze,
    - b) po rozbudowie sieci o kanał sanitarny o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  200 mm lub poprzez przyłącza;
  - 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności — w sposób powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej lub poprzez zbiorniki wybieralne;
  - 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z ulic i placów oraz terenów zabudowy do systemu sieci kanalizacji deszczowej, w tym:
    - a) do istniejącego kolektora deszczowego usytuowanego poza granicami planu wzdłuż ulicy Krajobrazowej, poprzez przyłącze,
    - b) poprzez rozbudowę sieci o kanał deszczowy o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  250 mm, poprzez przyłącze;
  - 5) zaopatrzenie w gaz — z sieci gazowej, wyprowadzonej z leżącej poza granicami planu stacji redukcyjno - pomiarowej II<sup>o</sup> przy ul. Strzelniczej, w tym po rozbudowie sieci o gazociąg o średnicy nie mniejszej niż DN 32 mm lub poprzez przyłącza;
  - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną — z istniejącej sieci elektroenergetycznej;
  - 7) zaopatrzenie w energię ciepłą i ciepłą wodę użytkową:
    - a) z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych: niepogarszających stanu środowiska naturalnego,
    - b) z miejskiej sieci ciepłowniczej po wybudowaniu ciepłociągu tranzytowego oraz sieci ciepłowniczej rozdzielczej;
  - 8) do zapewnienia telekomunikacji należy wykorzystywać telekomunikacyjne sieci bezprzewodowe podziemne lub bezprzewodowe.
2. Prowadzenie sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizowanie obiektów i urządzeń — dopuszcza się lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, które nie są związane z podstawowym

przeznaczeniem terenu objętego planem lub jego obsługą, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem i zasadami określonymi w planie;

## § 8

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

## Rozdział 2

### PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

## § 9

Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem MW/U

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MW/U, przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług, przy czym:
  - 1) dopuszcza się lokalizowanie wyłącznie usług nieuciążliwych;
  - 2) usługi należy lokalizować na kondygnacji parteru.
2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy — zgodnie z rysunkiem planu, przy czym ustaleń dotyczących linii zabudowy nie stosuje się do infrastruktury technicznej naziemnej oraz parkingów podziemnych;
  - 2) powierzchnia zabudowy — nie większa niż 40% powierzchni działki budowlanej;
  - 3) wskaźnik intensywności zabudowy — nie mniejszy niż 0,6 i nie większy niż 2,5 dla działki budowlanej;
  - 4) powierzchnia terenu biologicznie czynnego — nie mniejsza niż 25% powierzchni działki budowlanej.
3. Cechy zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy — nie większa niż 12 m;
  - 2) układ głównej kalenicy dachu — równoległy do nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej w planie;
  - 3) geometria dachu:
    - a) dach dwuspadowy lub wielospadowy,
    - b) nachylenie połaci dachowych — od 15° do 40°, przy czym dopuszcza się przykrycie do 30% powierzchni zewnętrznego obrysu budynku dachem płaskim;
  - 4) zasady kształtowania elewacji frontowej:
    - a) szerokość elewacji frontowej — nie większa niż 30 m,
    - b) w przypadku lokalizacji usług, w ramach kondygnacji parteru nakazuje się zastosowanie przeszklenia na powierzchni nie mniejszej niż 75% elewacji frontowej tej kondygnacji,
    - c) nakazuje się stosowanie następujących materiałów na elewacjach budynku: okładziny z kamienia naturalnego, kamienia sztucznego, betonu architektonicznego lub ceramiki o powierzchni łącznej — nie mniejszej niż 20% elewacji frontowej;
  - 5) dopuszcza się lokalizację wielopoziomowych parkingów podziemnych.
4. Zasady kształtowania działek budowlanych - teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu:
  - 1) dostępność komunikacyjna terenu — z ulicy Krajobrazowej;
  - 2) ilość miejsc parkingowych, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych — zgodnie z § 4, ust. 2;
  - 3) sposób realizacji miejsc parkingowych:
    - a) miejsca parkingowe naziemne,
    - b) w ramach parkingu podziemnego.

Rozdział 3  
ZMIANY W PRZEPISACH OBOWIAZUJĄCYCH

§ 10

W uchwale Nr XLI/189/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 lipca 2005 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35 wprowadza się następujące zmiany:

- 1) § 2 wprowadzenie do wyliczenia, ze względu na zmianę powierzchni otrzymuje brzmienie:  
„Uchwalana część planu obejmuje obszar o pow. około 38,36 ha położony w zachodniej części miasta, ograniczony:”;
- 2) § 3 ust.1 pkt 2, ze względu na zmianę powierzchni, otrzymuje brzmienie:  
„2) przeznaczenie terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN/UCh, MN/UCgh oraz MN/UCgsv o powierzchni około 13,99 ha, pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą, szeregową i małe domy mieszkalne oraz zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług.”;
- 3) traci moc § 33.


Rozdział 4

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11

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

Przewodniczący  
Rady Miasta Rzeszowa

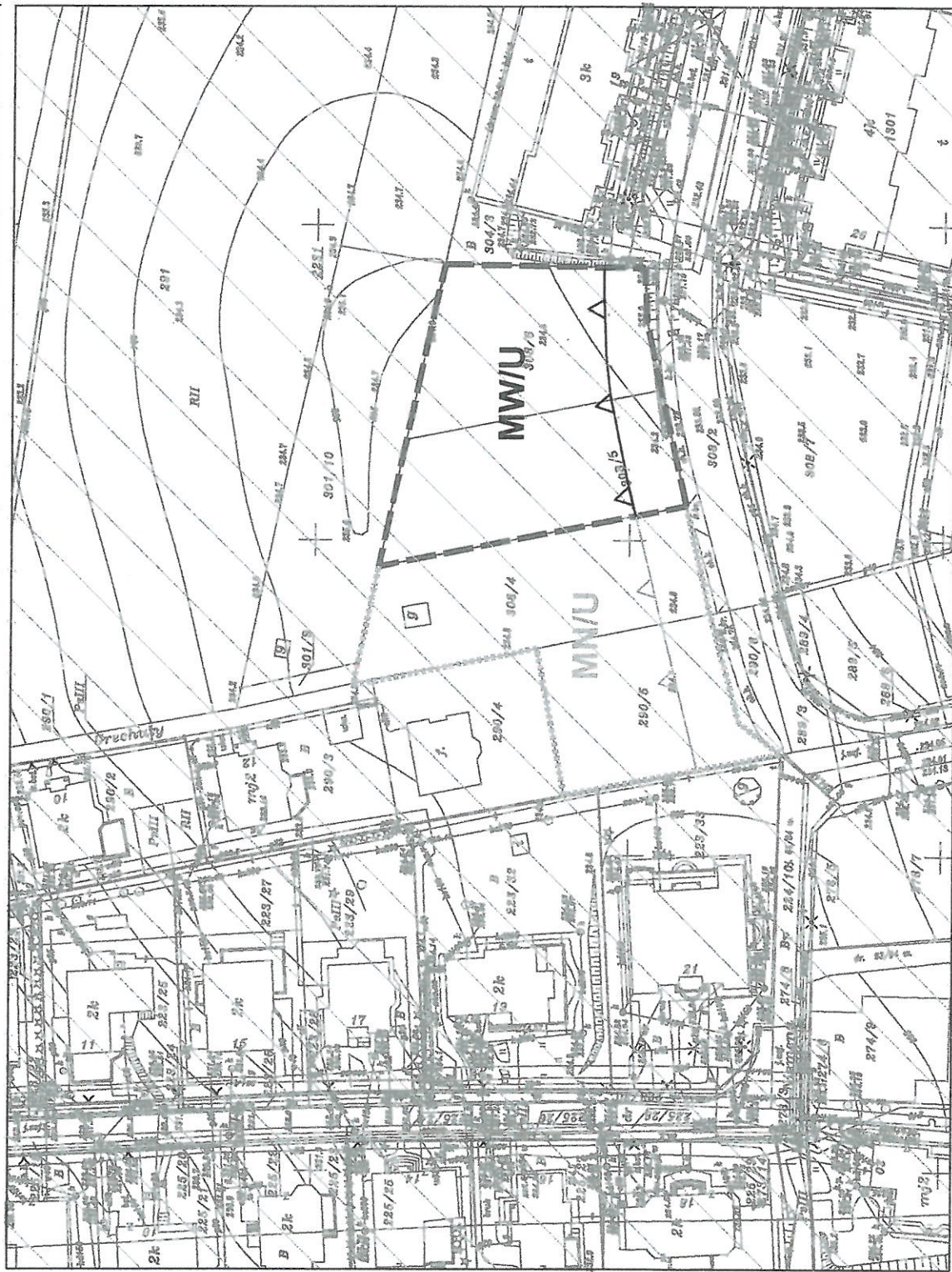
  
Andrzej Dec



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 271/8/2015 W REJONIE UL. GRECHUTY I UL. KRAJOBRAZOWEJ W RZESZOWIE  
- W CZĘŚCI DOTYCZĄCEJ TERENU MW/U**

**RYSUNEK PLANU**

**SKALA 1 : 1000**



**ZAŁĄCZNIK NR 1**

**DO UCHWAŁY NR XVI/274/2019  
RADY MIASTA RZESZOWA  
Z DNIA 18 CZERWCA 2019 r.**

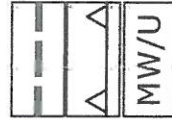
**LEGENDA**

**OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE**

**GRANICA PLANU**

**LINIA ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNA**

**TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM  
USŁUG**



**OZNACZENIA INFORMACYJNE**

**OBSZAR I TEREN GÓRNICZY  
"KIELANÓWKA RZESZÓW - 1"  
UTWORZONY DECYZJĄ MOŚNIL  
NR GK/WK/MN/1090/98  
Z DNIA 12.03. 1998 r.**



**TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM  
USŁUG - UCHWAŁA NR XLI/880/2017  
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA  
28 MARCA 2017 r.**



POŚWIADCZA SIĘ ZŁOŻONOŚĆ KOPII MAPY O IDENTYFIKATORZE 7088/2014 Z DNIA 17.04.2014 r. PRZYJĘTEJ DO PARYTOWANIA  
ZASOBU GEODEZYJNEGO IKA - TOGRAFIK - IEGO OS - DOKUMENTACJI BUDOWLANEJ I KARTOGRAFICZNEJ W SZKALACH



UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR XV/274/ 2019  
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 18 CZERWCA 2019 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 271/8/2015 w rejonie ul. Grechuty i ul. Krajobrazowej w Rzeszowie – w części dotyczącej terenu MW/U

Projekt planu Nr 271/8/2015 w rejonie ul. Grechuty i Krajobrazowej w Rzeszowie opracowano na podstawie uchwały Nr XII/329/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 27 października 2015 r., dotyczącej obszaru o pow. 0,33 ha, położonego na osiedlu F. Kotuli w Rzeszowie, przy ul. Krajobrazowej.

Celem planu była zmiana ustaleń, obowiązującego dotychczas dla przedmiotowego terenu, miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35 (przyjęty uchwałą Nr XLI/189/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 12 lipca 2005 r., z późn. zm.), w którym zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wskazano jako funkcję wiodącą, uzupełniając ją usługami komercyjnymi.

W związku z nowymi potrzebami inwestycyjnymi rozwijającego się miasta, projekt nowego planu wprowadził zmiany w obowiązującym planie. W miejsce terenu, oznaczonego na obowiązującym dotychczas planie symbolem Mn/Uch, a przeznaczonego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono :

- teren MN/U - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług - w bezpośrednim sąsiedztwie takiej zabudowy oraz
- teren MW/U - zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem usług - w ślad za rozwijającą się już w bezpośrednim sąsiedztwie funkcją tego rodzaju.

Dla wyznaczonych terenów ustalono nowe zasady zabudowy i zagospodarowania, dostosowane do obowiązujących przepisów oraz uwarunkowań. Obsługę komunikacyjną tej zabudowy przewidziano z istniejących dróg, dostosowanych do parametrów wynikających z obowiązujących przepisów.

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

Po zakończeniu procedury formalno-prawnej, projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi został przedstawiony Radzie Miasta Rzeszowa, która uchwałą Nr XLI/880/2017 z dnia 28 marca 2017 r. uchwaliła projekt planu miejscowego.

Wojewoda Podkarpacki rozstrzygnięciem z dnia 27 kwietnia 2017 r. stwierdził nieważność § 3 ust.1 pkt 1 oraz § 9 podjętej uchwały, które w jego ocenie naruszają w istotny sposób zasady i tryb sporządzania planu. Kwestionowane ustalenia dotyczyły terenu MW/U. Na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Rada Miasta Rzeszowa złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, który w dniu 16 sierpnia 2017 r. uchylił zaskarżone rozstrzygnięcie nadzorcze. Na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Wojewoda złożył skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Naczelny Sąd Administracyjny na posiedzeniu w dniu 1 marca 2018 r. uchylił zaskarżony wyrok i oddalił skargę Rady Miasta Rzeszowa. Utrzymał tym samym w mocy rozstrzygnięcie Wojewody.

Wobec powyższego, ponowiono i uzupełniono w niezbędnym zakresie czynności, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części odnoszącej się do terenu

MW/U, zgodnie z rozstrzygnięciem Wojewody i wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego. Wobec powyższego możliwe jest uchwalenie planu w pozostałej części ,nie objętej uchwałą z 28 marca 2018 r.

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 Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 271/8/2015 w rejonie ul. Grechuty i Krajobrazowej w Rzeszowie - w części dotyczącej terenu MW/U

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, z późn. zm.)

### 1.

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

**art.1 ust. 2 pkt 11 i 12**

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono, 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, określających sposób 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.

Dnia 15 grudnia 2015 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 271/8/2015 w rejonie ulicy Grechuty i ulicy Krajobrazowej w Rzeszowie, 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 Rzeszowa. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. Złożone wnioski zostały rozpatrzone przez Prezydenta Miasta Rzeszowa w dniu 28 stycznia 2016 r.

Projekt planu został opracowany wraz z prognozą oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Zakres prognozy uzgodniono z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska i Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

W dniu 21 kwietnia 2016 r. Miejska Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna zaopiniowała pozytywnie projekt planu, wnosząc jednocześnie o wprowadzenie kilku zmian. Po wprowadzeniu stosownych zmian pismem z dnia 23 czerwca 2016 r. Prezydent Miasta Rzeszowa wystąpił do pozostałych właściwych instytucji i organów o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Projekt ten wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami organy. Projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu. Wyłożenie odbyło się w dniach od 26 sierpnia do 23 września 2016 roku. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 18 sierpnia 2016 r. w miejscowej prasie, na tablicach ogłoszeń Urzędu Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag, w tym podano nieprzekraczalny termin ich składania, tj. do 7 października 2016 r. W dniu 8 września odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu Nr 271/8/2015 w rejonie ulicy Grechuty i ulicy Krajobrazowej w Rzeszowie w wyznaczonym terminie pismem z dnia 7 października 2016 r., wpłynęły dwie uwagi. W dniu 28 października 2016 r., Zarządzeniem Nr VII/854/2016, Prezydent Miasta Rzeszowa rozpatrzył pozytywnie uwagi złożone do projektu planu. Po terminie składania uwag, do planu wpłynęła jedna uwaga.

Zgodnie z zarządzeniem Prezydenta skorygowano projekt planu miejscowego wprowadzając stosowne zmiany, a następnie w niezbędnym zakresie ponowiono procedurę opiniowania i uzgadniania z właściwymi instytucjami i organami. Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, skorygowany projekt planu został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 4 stycznia 2017 r. do



2 lutego 2017 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 27 grudnia 2016 r. w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń Urzędu Miasta Rzeszowa oraz na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu. W obwieszczeniu i ogłoszeniu określono również sposób i nieprzekraczalny termin składania uwag, tj. do 16 lutego 2017 r. W dniu 18 stycznia 2017 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do ustaleń przyjętych w projekcie planu Nr 271/8/2015 w rejonie ulicy Grechuty i ulicy Krajobrazowej w Rzeszowie nie wpłynęły uwagi.

Po zakończeniu procedury formalno-prawnej, projekt planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi został przedstawiony Radzie Miasta Rzeszowa, która uchwałą Nr XLI/880/2017 z dnia 28 marca 2017 r. uchwaliła projekt planu miejscowego.

Wojewoda Podkarpacki, rozstrzygnięciem z dnia 27 kwietnia 2017 r. stwierdził nieważność § 3 ust. 1 pkt 1 oraz § 9 podjętej uchwały ze względu na naruszenie trybu formalno-prawnego, tj. art. 17 pkt 12 i 14, w związku z art. 20 i art. 28 ust. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (niedostateczne uwzględnienie uwag, a co za tym idzie przedstawienie ich Radzie Miasta). Na rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody Rada Miasta Rzeszowa złożyła skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Rzeszowie, który w dniu 16 sierpnia 2017 r. uchylił zaskarżone rozstrzygnięcie nadzorcze. Na wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego Wojewoda złożył skargę do Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie. Naczelny Sąd Administracyjny na posiedzeniu w dniu 1 marca 2018 r. uchylił zaskarżony wyrok i oddalił skargę Rady Miasta Rzeszowa. Utrzymał tym samym w mocy rozstrzygnięcie Wojewody.

Zgodnie z rozstrzygnięciem Wojewody i wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego powtórzono i uzupełniono w niezbędnym zakresie procedurę formalno-prawną.

Zarządzeniem Nr VIII/291/2019 z dnia 30 maja 2019 r. Prezydent Miasta Rzeszowa zmienił swoje zarządzenie Nr VII/854/2016 z dnia 28 października 2016 r., w ten sposób, że jedynie w części pozytywnie rozpatrzył wniesione w terminie uwagi.

#### **art. 1 ust. 3**

W trakcie opracowywania projektu planu zostały zważone interesy prywatne i publiczne, o których mowa w art. 1 ust. 3 ustawy. Obszar planu jest własnością prywatną. Przyjęte rozwiązania nie naruszają interesu publicznego. Starają się w możliwym zakresie uwzględniać złożone do planu wnioski i uwagi oraz godzić interesy prywatne właścicieli działek z ogólnymi potrzebami rozwijającego się osiedla, tj. ładem przestrzennym.

#### **Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposoby 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 ład przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

Teren objęty projektem planu położony jest w granicach obowiązującego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 32/14/2000 „Wzgórza Staroniwskie” przy al. W. Witosa w Rzeszowie, w części, oznaczonej na rysunku planu konturem od 1 do 35, który przeznaczają go pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług nieucieżliwych i handlu. Przewidywane w opracowywanym projekcie planu nowe przeznaczenie tj. zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

uwzględnia istniejący kontekst przestrzenny. Obszar planu graniczy bowiem z zabudową wielorodzinną mającą charakter zabudowy niskiej (3 kondygnacje). Nowa zabudowa w swoim charakterze będzie stanowić kontynuację zabudowy istniejącej, uzupełniając północną pierzeję ul. Krajobrazowej. Pozwoli to na harmonijne wpisanie się w kontekst architektoniczno-krajobrazowy otoczenia, uwzględniając sąsiedztwo zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, a także w szczególności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zabudowa istniejąca miała wpływ na parametry projektowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Ograniczono bowiem jej wysokość do 12 m. Zabudowa mieszkaniowa uzupełniona została dodatkowo o możliwość realizacji funkcji usługowej w kondygnacji parteru nowej zabudowy.

**art. 1 ust. 2 pkt. 7**

W zagospodarowaniu terenu objętego planem uwzględniono istniejącą strukturę własnościową gruntów. Struktura ta determinuje poszczególne przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania, w szczególności niewielkiej wysokości zabudowy, a jednocześnie pozwala na realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli działek.

**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, elektroenergetycznej, gazowej i technicznej kanalizacji sanitarnej i deszczowej. 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 decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi. Ponieważ teren przylega bezpośrednio do drogi publicznej w projekcie planu nie rezerwuje się terenu pod taki cel.

**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.

Przeznaczenie terenu pod planowane funkcje będzie nieznacznie oddziaływać na środowisko. Najbardziej widocznym oddziaływaniem przekształcającym środowisko jest ubytek powierzchni biologicznie czynnej poprzez wprowadzenie zabudowy na teren dotychczas niezabudowany. W granicach planu brak jest obszarów leśnych oraz terenów rolnych objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 o ochronie zabytków rolnych i leśnych.

**art. 1 ust. 2 pkt. 4**

Na granicach opracowanego planu miejscowego nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków bądź w ewidencji zabytków.

**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 i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. W granicach 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. 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 stosunkowo niska i wynika ze specyfiki terenu – uwarunkowań fizjograficznych i charakteru sąsiadującej zabudowy.

**art. 1 ust. 2 pkt. 8**

Ze względu na specyfikę terenu, obszar objęty planem nie pełni istotnej funkcji w zakresie obronności, bezpieczeństwa państwa. W projekcie planu uwzględniono te zagadnienia, uzgadniając projekt planu z właściwymi organami.

**art. 1 ust. 2 pkt. 9**

W projekcie planu, stosownie do możliwości jakie daje w tym zakresie plan, 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 miejsc do parkowania, niezbędną ilość zieleni a także umożliwia lokalizację w parterach budynków usług służących ogółowi społeczności lokalnej.

**art. 1 ust. 4 pkt. 1-3**

Opracowywany plan zmienia ustalenia obowiązującego planu, w zakresie rodzaju zabudowy. Nie narusza ustalonych i realizowanego sukcesywnie rozwiązań przestrzennych w zakresie układu dróg publicznych, ciągów pieszych czy rowerowych, zapewniających dostęp do terenów zabudowy oraz ułatwiających mieszkańcom osiedla przemieszczanie się, również z wykorzystaniem transportu zbiorowego. Realizacja ustaleń planu nie wpłynie istotnie na podniesienie transportochłonności, co wynika z planowanego zagospodarowania.

**art. 1 ust. 4 pkt. 4**

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 planu miejscowego dla przedmiotowego terenu, co uzasadniono powyżej. Zasadność przeznaczenia terenów objętych projektem planu pod zabudowę wynika również z dokumentu Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa z późniejszymi zmianami, w którym określono je jako możliwe do zabudowy mieszkaniowej jedno- i wielorodzinnej.

Działki objęte planem położone są na obszarze w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach rozwijającego się intensywnie osiedla zabudowy mieszkaniowej im. Franciszka Kotuli, potocznie zwanego w tej części „Wzgórzami Staroniwskimi”. Teren doskonale nadaje się do lokalizacji nowej zabudowy. Jest względnie płaski, posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej tj. ul. Krajobrazowej oraz niezbędnych dla nowej zabudowy sieci uzbrojenia terenu. Sąsiaduje również bezpośrednio z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i jednorodziną. Realizacja nowej zabudowy, na działkach objętych planem, uzupełni północną pierzeję ul. Krajobrazowej.

## 2.

### **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.

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 warunki pkt 2, 3 tiret drugie i pkt 4, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

### 3.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Z powyższej prognozy wynika, że bilans skutków finansowych dla planu Nr 271/8/2015 w tym również w części dotyczącej terenu MW/U, wykazuje w okresie 10-cio letnim dodatni wynik finansowy. Ma on wynikać ze wzrostu podatku od nieruchomości od powierzchni użytkowych nowych budynków.