

UCHWAŁA NR XXIII/488/2016

RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 1 marca 2016 r.

w sprawie uchwalenia
Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012
w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie

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 2015 r., poz. 1515, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), 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
uchwała, co następuje:

Rozdział 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Uchwała się Miejskowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie.
2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
 - 1) rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią uchwały, obowiązujący w zakresie określonym legendą, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 2,9 ha, położony w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie.

§ 3

1. W granicach planu wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, od 1MN do 3MN, o łącznej powierzchni około 0,64 ha;
 - 2) MN/U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, o powierzchni około 0,10 ha;
 - 3) MW/U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej, od 1MW/U do 2MW/U, o łącznej powierzchni około 1,89 ha;
 - 4) KL – teren drogi publicznej lokalnej, o powierzchni około 0,038 ha;
 - 5) KDD – teren drogi publicznej dojazdowej, o powierzchni około 0,14 ha;

- 6) KDW – teren drogi wewnętrznej, o powierzchni około 0,11 ha.
2. W granicach terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wydziela się liniami podziału wewnętrznego tereny oznaczone na rysunku planu symbolami oznaczonymi w nawiasach:
- 1) [Zi] – zieleni izolacyjnej, od [1Zi] do [5Zi];
 - 2) [Zp] – zieleni urządzonej;
 - 3) [KDW] – drogi wewnętrznej;
 - 4) [KX] – ciągu pieszego, od [1KX] do [2KX];
 - 5) [KS] – parkingu terenowego otwartego.

§ 4

1. Ilekroć w uchwale przywołuje się symbole, o których mowa w § 3 ust. 1, należy przez to rozumieć symbole identyfikacyjne terenów, zastosowane na rysunku planu, odpowiadające terenom o określonym w uchwale przeznaczeniu lub ustalonych zasadach zagospodarowania.

2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną;
- 2) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną linią lub liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem;
- 3) linii zabudowy obowiązującej – należy przez to rozumieć linię, wzdłuż której należy sytuować zewnętrzną krawędź zewnętrznej ściany budynku, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona takich części budynku jak schody zewnętrzne i niepodparte okapy dachów oraz nie dotyczy istniejących budynków mieszkalnych w przypadku ich przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
 - b) tarasy utwardzone, ganki mogą przekraczać obowiązującą linię zabudowy nie więcej niż 2,0 m,
 - c) dla budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych w zabudowie wielorodzinnej należy rozumieć również taką linię, przy której należy sytuować co najmniej 60% elewacji frontowych budynków, dopuszcza się wysięg kondygnacji wyższych niż pierwsza nadziemna poza tę linię na odległość nie większą niż 2,0 m;
- 4) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza minimalną odległość lokalizacji krawędzi zewnętrznej ściany budynku, wiaty lub altany od granicy obszaru planu, linii rozgraniczających drogi lub innego terenu, przy czym nie dotyczy ona takich części budynku jak schody zewnętrzne, niepodparte okapy dachów, wykusy, loggii, gzymsów, pochylni dla niepełnosprawnych, których zasięg może być ograniczony w ustaleniach planu oraz nie dotyczy istniejących budynków w przypadku ich przebudowy, nadbudowy;
- 5) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi nie zaliczane do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 6) dominancie architektonicznej - należy przez to rozumieć część obiektu budowlanego, która ze względu na swoje gabaryty, jakość uformowania koncentruje uwagę osób obserwujących dany widok lub przebywających w danym obszarze;
- 7) akcencie architektonicznym - rozumie się element kompozycji urbanistycznej niewyróżniający się z otoczenia wysokością, lecz akcentujący przestrzeń w danym miejscu określonym elementem architektonicznym, taki jak: wykusz, ryzalit itp., z możliwością zastosowania charakterystycznego materiału wykończeniowego ściany;
- 8) nośniku reklamowym – należy przez to rozumieć obiekt służący reklamie, w tym tablice oraz urządzenia reklamowe;
- 9) budynku pomocniczym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub o połączonych funkcjach: garażowej i gospodarczej;
- 10) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zwartą zielen wielopiętrową, w tym w ilości nie mniejszej niż 50% odmian zimozielonych, stanowiącą przegrodę funkcjonalną, optyczną i akustyczną;
- 11) zieleni urządzonej – rozumie się pojedyncze drzewa lub krzewy lub ich skupiska, niestanowiące zbiorowisk leśnych, wraz z zajmowanym terenem i pozostałymi składnikami szaty roślinnej;

- 12) szpalerze drzew – należy przez to rozumieć pojedynczy lub podwójny szereg drzew, którego przerwanie jest możliwe na skrzyżowaniach oraz w miejscach dojazdu do terenu;
- 13) usługach drobnych – należy przez to rozumieć m.in. obiekty usług: szewskich, krawieckich, rymarskich, fotograficznych, introligatorskich, poligraficznych, jubilerskich, lutniczych, fryzjerskich, kosmetycznych, zegarmistrzowskich, obiekty napraw artykułów użytku osobistego i użytku domowego, konserwacji i naprawy sprzętu i wyposażenia biurowego, studia wizażu i odchudzania, solaria, gabinety masażu, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 14) usługach zdrowia – należy przez to rozumieć usługi jak m.in.: poradnie, przychodnie, gabinety lekarskie, zakłady rehabilitacji leczniczej, gabinety paramedyczne, a także obiekty do nich podobne, nienależące do innej kategorii przeznaczenia terenu;
- 15) wskaźniku miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć minimalną liczbę miejsc parkingowych (stanowisk postojowych) określoną dla poszczególnych rodzajów funkcji lub obiektu, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, wyrażoną w przepisach szczegółowych niniejszej uchwały:

funkcja	wskaźnik stanowisk postojowych	
	dla użytkowników (nie mniej niż)	dla obsługi (nie mniej niż)
przedszkola, żłobki	10 miejsc na 100 osób	2 miejsca na 10 osób personelu
handel, gastronomia	1 miejsce + 1 miejsce na każde 30m ² powierzchni użytkowej	1 miejsce na 2 zatrudnionych
biura usługi zdrowia	1 miejsce + 1 miejsce na każde 30m ² powierzchni użytkowej	
usługi kultury	1 miejsce + 1 miejsce na każde 80m ² powierzchni użytkowej	
usługi urzędowe, usługi drobne	1 miejsce + 1 miejsce na każde 50m ² powierzchni użytkowej	

- 16) parkingu terenowym otwartym – należy przez to rozumieć jednopoziomowe odkryte stanowisko postojowe lub ich zgrupowanie opierające się na gruncie i niebędące elementem pasa drogowego.

§ 5

1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanych z obsługą terenów objętych planem, pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania określonymi w planie.
2. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości lokalizowanych obiektów od tych sieci. W przypadku wystąpienia kolizji z projektowanymi obiektami dopuszcza się ich przebudowę lub zmianę trasy, w dostosowaniu do planowanego zagospodarowania terenów.
3. Przy zagospodarowaniu obszaru objętego planem należy uwzględnić położenie w Obszarze i Terenie Górniczym „Kielanówka-Rzeszów 1”, zatwierdzonym jego decyzją MOŚZNIŁ Nr GK/wk/1090/98 z dnia 3.12.1998 r. Teren ten należy zagospodarować zgodnie z przepisami określonymi w niniejszej uchwale.
4. Ustanawia się strefę ochrony konserwatorskiej na terenie stanowiska archeologicznego Nr 83 (AZP 103/76/71) o zasięgu oznaczonym na rysunku planu. Zagospodarowanie terenu w granicy tej strefy powinno nastąpić zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.

5. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i remont budynku wpisanego do wojewódzkiej i gminnej „Ewidencji zabytków urbanistyki, architektury, budownictwa i archeologii Miasta Rzeszowa”, oznaczonego na rysunku planu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały.
6. Pojemniki i kontenery na odpady stałe w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej należy lokalizować w osłonach zadaszonych, osłoniętych zielenią, wkomponowanych w ogrodzenia działek, na której ta zabudowa jest zlokalizowana. W zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej należy wyznaczyć plac (teren) do selektywnej zbiórki odpadów, z osłonami i zadaszaniem, osłonięty zielenią.

§ 6

Na obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych;
- 2) lokalizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych od strony dróg publicznych;
- 3) elewacji budynku wykonanych z materiału typu siding.

§ 7

1. Miejsca parkingowe na terenach wyznaczonych w planie, w ilości określonej w przepisach szczegółowych uchwały, obejmują również miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach odrębnych.
2. Miejsca parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynków, w liczbie zgodnej z odrębnymi przepisami.

§ 8

1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
 - 1) zaopatrzenie w wodę - z miejskiej sieci wodociągowej, w tym:
 - a) z istniejącego wodociągu usytuowanego w ul. Strzelniczej,
 - b) poprzez rozbudowę sieci wodociągowej o wodociągi o średnicach nie mniejszych niż Ø80 mm;
 - 2) odprowadzenie ścieków komunalnych - do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
 - a) do istniejących kanałów sanitarnych zlokalizowanych w rejonie ul. Strzelniczej i ul. Plenerowej,
 - b) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż Ø200 mm;
 - 3) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych - z ulic i placów oraz terenów zabudowy do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, w tym:
 - a) do istniejącego kanału deszczowego w ul. Plenerowej – dla części północnej,
 - b) do potoku Mikośka – dla części południowej,
 - c) poprzez rozbudowę sieci kanałów deszczowych o kanały o średnicach nie mniejszych niż Ø 300 mm;
 - 4) zaopatrzenie w gaz ziemny - z istniejącej miejskiej sieci gazowej, w tym:
 - a) z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej II usytuowanej w rejonie ul. Strzelniczej poprzez istniejącą sieć gazową średniego i niskiego ciśnienia przebiegającą w obszarze planu,
 - b) poprzez rozbudowę sieci gazowej o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 40 mm;
 - 5) zaopatrzenie w energię cieplną i ciepłą wodę użytkową - z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska naturalnego;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną – z miejskiej sieci elektroenergetycznej poprzez jej rozbudowę i przebudowę; w przypadku przebudowy i budowy sieci 30 kV oraz 15 kV należy lokalizować jako ziemne kablowe; sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających

istniejących i projektowanych dróg publicznych, dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszo-jezdnych, ciągu pieszego w zieleni lub na terenach zieleni, z zastrzeżeniem pkt 7;

- 7) w przypadku, gdy usytuowanie infrastruktury technicznej na terenach, o których mowa w pkt 6, byłoby sprzeczne z przepisami odrębnymi, dopuszcza się jej usytuowanie na terenach nie wymienionych w pkt 6;
- 8) zapewnienie telekomunikacji – poprzez sieci telekomunikacyjne przewodowe i bezprzewodowe.

§ 9

1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie - na zasadach obowiązujących w mieście.
2. Gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku działalności usługowej - w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi w dostosowaniu do prowadzonej działalności.

§ 10

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

§ 11

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

Rozdział 2 PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 12

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U, o powierzchni około 0,10 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej. Dopuszcza się usługi nieuciążliwe, w szczególności: usługi zdrowia, kultury, usługi drobne, handel, biura, gastronomia, żłobki, przedszkola.
2. Zasady zagospodarowania terenu MN/U:
 - 1) powierzchnia usługowa funkcji usługowej nie większa niż 50% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,10 i nie większa niż 1,5;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 10% i nie większa niż 50% powierzchni działki;
 - 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 25% powierzchni działki;
 - 6) jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu przekracza max. parametry ustalone w pkt 3 i 4, to na skutek zmiany zagospodarowania działki wskaźniki te mogą zostać zwiększone o nie więcej niż 10%;
 - 7) wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem [1Zi]:
 - a) teren należy urządzić zielenią urządzoną wysoką, w formie szpaleru drzew, o szerokości terenu nie mniejszego niż 6,0 m,
 - b) dopuszcza się lokalizację zjazdu do drogi publicznej o funkcji zbiorczej, zlokalizowanej poza granicami planu.
3. Zasady kształtowania formy architektonicznej terenu MN/U:
 - 1) gabaryty budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – długość nie większa niż 32,0 m, szerokość nie większa niż 16,0 m;

- 2) gabaryty budynku pomocniczego – długość nie większa niż 8,0 m, szerokość nie większa niż 8,0 m;
 - 3) wysokość budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego – nie mniejsza niż 6,0 m i nie większa niż 12,0 m;
 - 4) wysokość budynku pomocniczego – nie mniejsza niż 4,0 m i nie większa niż 6,0 m;
 - 5) dla budynku mieszkalnego istniejącego, wyższego niż określono to w pkt 3, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę do wysokości tego budynku;
 - 6) geometria dachu budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego oraz pomocniczego – dach dwuspadowy na głównej bryle budynku, o symetrycznych spadkach, o nachyleniu połaci dachowej od 35° do 40° lub dach wielospadowy, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowej od 15° do 20°;
 - 7) w przypadku rozbudowy, przebudowy budynku mieszkalnego istniejącego, przykrytego dachem o innym kącie nachylenia jak wymieniony w pkt 6, dopuszcza się zastosowanie dachu o takim samym kącie nachylenia jak w stanie istniejącym, lecz nie mniejszym niż 15° i nie większym niż 45°;
 - 8) główna bryła budynku o kalenicy równoległej lub prostopadłej do linii rozgraniczającej teren MN/U lub nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 9) pokrycie dachu budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego oraz pomocniczego w kolorze szarym, przy czym nakazuje się, aby budynki lokalizowane na jednej działce budowlanej charakteryzowały się jednolitą kolorystyką oraz jednolitym materiałem pokrycia dachowego;
 - 10) zakazuje się lokalizacji wieżyczek w bryle budynku;
 - 11) nakazuje się, aby budynki usytuowane na jednej działce budowlanej charakteryzowały się jednolitą stylistyką elewacji, w szczególności pod względem koloru (w barwach pastelowych) oraz materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych (okładziny elewacyjne: ceramiczne, drewniane, kamienne);
 - 12) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
 - 13) dopuszcza się lokalizację garaży nadziemnych i podziemnych zlokalizowanych w bryle budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym;
 - 14) dopuszcza się lokalizację tablic i urządzeń reklamowych o powierzchni nie przekraczającej 10% powierzchni każdej z elewacji budynku.
4. Podział działki budowlanej zgodnie z istniejącym podziałem geodezyjnym.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu MN/U:
- 1) dostępność komunikacyjna – w sposób pośredni z ul. Strzelniczej, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem [KDW] wydzieloną liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego w terenie 1MW/U;
 - 2) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się miejsca parkingowe lokalizowane w garażu,
 - b) dla funkcji usługowej - zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 ust. 2 pkt 15,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować na własnej działce.
6. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 13

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN, o powierzchni około 0,279 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Zasady zagospodarowania terenu 1MN:
 - 1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe: zdrowia, biura, usługi drobne, sytuowane w budynkach mieszkalnych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, remont istniejących budynków zlokalizowanych poza nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,07 i nie większa niż 1,9;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 2% i nie większa niż 60% powierzchni działki;

- 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25% powierzchni działki;
 - 7) dopuszcza się przebudowę i remont budynków zlokalizowanych na działkach niespełniających wskaźników ustalonych w pkt 4, 5 i 6.
3. Zasady kształtowania formy architektonicznej terenu IMN:
- 1) gabaryty budynku mieszkalnego – długość nie większa niż 18,0 m, szerokość nie większa niż 16,0 m;
 - 2) gabaryty budynku pomocniczego – długość nie większa niż 8,0 m, szerokość nie większa niż 8,0 m;
 - 3) wysokość budynku mieszkalnego – nie większa niż 9,5 m;
 - 4) wysokość budynku pomocniczego – nie większa niż 6,0 m;
 - 5) dla budynku istniejącego, wyższego niż to określono w pkt 3 i 4, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę do wysokości tego budynku;
 - 6) geometria dachu – dach dwuspadowy na głównej bryle budynku, o symetrycznych spadkach, o nachyleniu połaci dachowej od 38° do 45° , przy czym dla wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce obowiązuje jednakowy kąt nachylenia dachu, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków istniejących;
 - 7) w przypadku rozbudowy, przebudowy budynku istniejącego, przykrytego dachem o innym kącie nachylenia jak wymieniony w pkt 6, dopuszcza się zastosowanie dachu o takim samym kącie nachylenia jak w stanie istniejącym, lecz nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45° ;
 - 8) w przypadku rozbudowy, przebudowy budynku istniejącego, przykrytego dachem o innej kolorystyce jak wymieniona w pkt 10, dopuszcza się zastosowanie dachu o istniejącym kolorze pokrycia dachowego;
 - 9) główna bryła budynku mieszkalnego o kalenicy prostopadłej i równoległej do północnej granicy działki budowlanej, główna bryła budynku pomocniczego o kalenicy prostopadłej lub równoległej do północnej granicy działki budowlanej;
 - 10) w przypadku przebudowy, nadbudowy budynku istniejącego, przykrytego dachem o innym usytuowaniu kalenicy jak wymienione w pkt 9, dopuszcza się pozostawienie istniejącej geometrii dachu w przedmiotowym zakresie;
 - 11) pokrycie dachu w kolorze: czerwonym, brązowym, przy czym nakazuje się, aby budynki lokalizowane na jednej działce budowlanej charakteryzowały się jednolitą kolorystyką oraz jednolitym materiałem pokrycia dachowego;
 - 12) zakazuje się lokalizacji wieżyczek w bryle budynku;
 - 13) nakazuje się, aby budynki usytuowane na jednej działce budowlanej charakteryzowały się jednolitą stylistyką elewacji, w szczególności pod względem koloru (w barwach pastelowych) oraz materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych (okładziny elewacyjne: ceramiczne, drewniane, kamienne);
 - 14) nośniki reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni elewacji zachodniej budynku z lokalem usługowym.
4. Zasady podziału działki:
- 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 0,025 ha;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 11,0 m;
 - 3) kąt położenia linii podziału działek w stosunku do pasa drogowego 90° , z tolerancją do 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu IMN:
- 1) dostępność komunikacyjna – w sposób pośredni z ul. Strzelniczej, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW;
 - 2) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, dopuszcza się miejsca parkingowe lokalizowane w garażu, realizowane na własnej działce,
 - b) dla usług - zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 ust. 2 pkt 15, miejsca parkingowe należy realizować w granicach terenu IMN.
6. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MN, o powierzchni około 0,276 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
2. Zasady zagospodarowania terenu 2MN:
 - 1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe: zdrowia, biura, usługi drobne, sytuowane w budynkach mieszkalnych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,07 i nie większa niż 1,8;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 2% i nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25% powierzchni działki;
 - 7) dopuszcza się przebudowę i remont budynków zlokalizowanych na działkach niespełniających wskaźników ustalonych w pkt 4, 5 i 6.
3. Zasady kształtowania formy architektonicznej terenu 2MN:
 - 1) gabaryty budynku mieszkalnego – długość nie większa niż 19,0 m, szerokość, od strony ul. Strzelniczej, nie większa niż 16,0 m;
 - 2) gabaryty budynku pomocniczego – długość nie większa niż 8,0 m, szerokość nie większa niż 8,0 m;
 - 3) wysokość budynku mieszkalnego – nie większa niż 9,5 m;
 - 4) wysokość budynku pomocniczego – nie większa niż 6,0 m;
 - 5) dla budynku istniejącego, wyższego niż określono to w pkt 3 i 4, dopuszcza się przebudowę, rozbudowę do wysokości tego budynku;
 - 6) geometria dachu – dach dwuspadowy na głównej bryle budynku, o symetrycznych spadkach, o nachyleniu połaci dachowej od 38° do 45°, dla wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce obowiązuje jednakowy kąt nachylenia dachu, przy czym ustalenie to nie dotyczy budynków istniejących;
 - 7) w przypadku rozbudowy, przebudowy budynku istniejącego, przykrytego dachem o innym kącie nachylenia jak wymieniony w pkt 6, dopuszcza się zastosowanie dachu o takim samym kącie nachylenia jak w stanie istniejącym, lecz nie mniejszym niż 25° i nie większym niż 45°;
 - 8) główna bryła budynku mieszkalnego o kalenicy równoległej do północnej granicy działki budowlanej, główna bryła budynku pomocniczego o kalenicy równoległej lub prostopadłej do północnej granicy działki budowlanej;
 - 9) zakazuje się lokalizacji wieżyczek w bryle budynku;
 - 10) w przypadku przebudowy, nadbudowy budynku istniejącego, przykrytego dachem o innym usytuowaniu kalenicy jak wymienione w pkt 8, dopuszcza się pozostawienie istniejącej geometrii dachu w przedmiotowym zakresie;
 - 11) pokrycie dachu w kolorze: czerwonym, brązowym, przy czym nakazuje się, aby budynki lokalizowane na jednej działce budowlanej charakteryzowały się jednolitą kolorystyką oraz jednolitym materiałem pokrycia dachowego;
 - 12) nakazuje się, aby budynki usytuowane na jednej działce budowlanej charakteryzowały się jednolitą stylistyką elewacji, w szczególności pod względem koloru (w barwach pastelowych) oraz materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych (okładziny elewacyjne: ceramiczne, drewniane, kamienne);
 - 13) nośniki reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni elewacji zachodniej i wschodniej budynku z lokalem usługowym.
4. Zasady podziału działki:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 0,030 ha;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 13,0 m;
 - 3) kąt położenia linii podziału działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją do 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 2MN:
 - 1) dostępność komunikacyjna – w sposób bezpośredni z ul. Strzelniczej oraz w sposób pośredni z ul. Strzelniczej, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW;
 - 2) wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się miejsca parkingowe lokalizowane w garażu,
 - b) dla usług – zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 ust. 2 pkt 15,
 - c) miejsca parkingowe należy realizować na własnej działce.
6. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 15

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MN, o powierzchni około 0,081 ha, przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.
2. Zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się usługi nieuciążliwe: zdrowia, biura, usługi drobne, sytuowane w budynkach mieszkalnych;
 - 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy szeregowej i bliźniaczej;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,07 i nie większa niż 1,8;
 - 5) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 4% i nie większa niż 60% powierzchni działki;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 25% powierzchni działki.
3. Zasady kształtowania formy architektonicznej terenu 3MN:
 - 1) gabaryty budynku mieszkalnego – długość nie większa niż 16,0 m, szerokość, od strony drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDW, nie większa niż 16,0 m;
 - 2) gabaryty budynku pomocniczego – długość nie większa niż 8,0 m, szerokość, od strony drogi wewnętrznej, nie większa niż 8,0 m;
 - 3) wysokość budynku mieszkalnego – nie większa niż 10,5 m;
 - 4) wysokość budynku pomocniczego – nie większa niż 6,0 m;
 - 5) geometria dachu – dach dwuspadowy na głównej bryle budynku, o symetrycznych spadkach, o nachyleniu połaci dachowej od 38° do 45°, przy czym dla wszystkich budynków zlokalizowanych na jednej działce obowiązuje jednakowy kąt nachylenia dachu;
 - 6) główna bryła budynku mieszkalnego o kalenicy równoległej do północnej granicy działki, główna bryła budynku pomocniczego o kalenicy równoległej lub prostopadłej do północnej lub południowej granicy działki;
 - 7) pokrycie dachu w kolorze: czerwonym, brązowym, szarym, przy czym nakazuje się, aby budynki lokalizowane na jednej działce budowlanej charakteryzowały się jednolitą kolorystyką oraz jednolitym materiałem pokrycia dachowego;
 - 8) zakazuje się lokalizacji wieżyczek w bryle budynku;
 - 9) nakazuje się, aby budynki usytuowane na jednej działce budowlanej charakteryzowały się jednolitą stylistyką elewacji, w szczególności pod względem koloru (w barwach pastelowych) oraz materiałów wykończeniowych ścian zewnętrznych (okładziny elewacyjne: ceramiczne, drewniane, kamienne);
 - 10) nośniki reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni elewacji zachodniej budynku z lokalem usługowym.
4. Zasady podziału działki:
 - 1) powierzchnia nowo wydzielonej działki nie mniejsza niż 0,030 ha;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 13,0 m;
 - 3) kąt położenia linii podziału działek w stosunku do pasa drogowego 90°, z tolerancją do 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym.
5. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 3MN:
 - 1) dostępność komunikacyjna – w sposób bezpośredni z ul. Strzelniczej oraz w sposób pośredni z ul. Strzelniczej, zlokalizowanej poza granicami planu, poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW;
 - 2) wskaźnik miejsc parkingowych:

- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - nie mniej niż 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się miejsca parkingowe lokalizowane w garażu,
- b) dla usług - zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 ust. 2 pkt 15,
- c) miejsca parkingowe należy realizować na własnej działce.

6. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

§ 16

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1MW/U, o powierzchni około 0,913 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej, dopuszcza się usługi nieuciążliwe, w szczególności: usługi zdrowia, kultury, usługi drobne, handel, biura, gastronomia, żłobki, przedszkola.
2. Zasady zagospodarowania terenu 1MW/U:
 - 1) funkcję usługową należy lokalizować na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, powierzchnia usługowa nie większa niż 25% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym budynek ten należy lokalizować przy skrzyżowaniu ul. Plenerowej i ul. Strzelniczej, znajdujących się poza granicami planu;
 - 2) funkcję usługową należy lokalizować na pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku, powierzchnia usługowa nie większa niż 25% powierzchni użytkowej tego budynku, przy czym budynek ten należy lokalizować przy ul. Plenerowej, znajdującej się poza granicami planu;
 - 3) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym:
 - a) w przypadku lokalizacji od strony drogi publicznej KDD tylko jednego budynku mieszkalnego, nakazuje się jego lokalizację na osi, wydzielonego w terenie 1MW/U, ciągu pieszego [1KX],
 - b) w linii obowiązującej usytuowanej od strony ul. Strzelniczej, należy lokalizować co najmniej jeden narożnik budynku mieszkalnego;
 - 4) w budynkach lokalizowanych od strony ul. Plenerowej oraz przy skrzyżowaniu ul. Plenerowej i ul. Strzelniczej dopuszcza się cofnięcie drugiej i wyższej kondygnacji nadziemnej do 3,0 m od linii obowiązującej zabudowy w głąb działki budowlanej;
 - 5) dopuszcza się lokalizowanie budynków usytuowanych od strony ul. Plenerowej, w granicach działek budowlanych, zlokalizowanych prostopadłe do obowiązującej linii zabudowy;
 - 6) obowiązuje usytuowanie dominanty architektonicznej w obszarze wskazanym na rysunku planu oznaczonym na rysunku planu literami EFGHI, przy czym dopuszcza się usytuowanie tej dominaty na terenie 1MW/U poza obszarem wskazanym na rysunku planu, pod warunkiem, że usytuowanie to będzie się mieścić na obszarze, który można wyznaczyć przez powiększenie dotychczasowego obszaru o nie więcej niż 20%;
 - 7) dopuszcza się lokalizację prześwitu bramowego, o szerokości nie mniejszej niż 2,0 m oraz wysokości nie mniejszej niż 2,2 m, jako kontynuację ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem: [1KX];
 - 8) w przypadku lokalizacji budynku nad terenem drogi wewnętrznej [KDW] nakazuje się lokalizację prześwitu bramowego, o szerokości nie mniejszej niż 5,0 m oraz wysokości nie mniejszej niż 4,2 m, na osi drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem [KDW];
 - 9) od strony ul. Plenerowej i ul. Strzelniczej należy zlokalizować budynek mieszkalno-usługowy w formie budynku narożnego;
 - 10) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 8% i nie większa niż 40% powierzchni działki;
 - 11) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,2;
 - 12) powierzchnia terenu biologicznie czynnego – nie mniejsza niż 20% powierzchni terenu z wyłączeniem wydzielonych terenów ciągów pieszych i drogi wewnętrznej;
 - 13) nakazuje się lokalizację przestrzeni wspólnej dla mieszkańców jednego lub więcej budynków mieszkalnych, zagospodarowanej pod zielenią urządzoną, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i dorosłych;
 - 14) wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem: [2Zi] i [3Zi];
 - a) teren należy urządzić zielenią wysoką, w formie szpaleru drzew,

- b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem [3Zi] o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,
 - c) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [3Zi] dopuszcza się lokalizację zjazdu do drogi publicznej o funkcji zbiorczej, zlokalizowanej poza granicami planu,
 - d) w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem [3Zi] dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych;
- 15) wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem [KDW]:
- a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniej niż 5,0 m, z poszerzeniem jak na rysunku planu,
 - b) dopuszcza się poszerzenie drogi wewnętrznej celem zlokalizowania stanowisk postojowych lub mijanek,
 - c) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej nie związane z drogą;
- 16) wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego teren ciągu pieszego oznaczonego na rysunku planu symbolem [1KX], przy czym szerokość ciągu pieszego nie mniejsza niż 2,5 m.

3. Zasady kształtowania zabudowy terenu 1MW/U:

- 1) gabaryty budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego usytuowanego przy skrzyżowaniu ul. Plenerowej i ul. Strzelniczej – długość, mierzona od strony ul. Plenerowej, nie mniejsza niż 14,0 m, szerokość, mierzona od strony ul. Plenerowej, nie mniejsza niż 16,0 m, przy czym należy zróżnicować elewacje poprzez zastosowanie: przesunięć, wysunięć części budynku, zróżnicowanych faktur lub kolorystyki w taki sposób, by tworzyły one człony o szerokości elewacji nie większej niż 16,0 m;
- 2) gabaryty budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego usytuowanego od strony ul. Plenerowej – szerokość nie mniejsza niż 12,0 m, długość nie większa niż 17,9 m, przy czym należy zróżnicować elewacje poprzez zastosowanie: przesunięć, wysunięć części budynku, zróżnicowanych faktur lub kolorystyki w taki sposób, by tworzyły one człony o szerokości elewacji nie większej niż 16,0 m;
- 3) gabaryty budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego – długość nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 36,0 m, szerokość nie mniejsza niż 10,0 m i nie większa niż 36,0 m, przy czym należy zróżnicować elewacje poprzez zastosowanie: przesunięć, wysunięć części budynku, zróżnicowanych faktur lub kolorystyki w taki sposób, by tworzyły one człony o szerokości elewacji nie większej niż 16,0 m;
- 4) wysokość budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego – nie mniejsza niż 9,0 m i nie większa niż 18,0 m, przy czym:
 - a) nakazuje się, aby część narożna budynku zlokalizowanego przy skrzyżowaniu ul. Strzyżowskiej i ul. Plenerowej miała wysokość nie mniejszą niż 15,0 m i nie większą niż 20,0 m,
 - b) nakazuje się, aby budynek, zlokalizowany od strony ul. Plenerowej, miał wysokość nie mniejszą niż 6,0 m i nie większą niż 12,0 m;
- 5) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
- 6) dopuszcza się lokalizację garaży nadziemnych i podziemnych zlokalizowanych w budynku mieszkalnym i mieszkalno-usługowym;
- 7) wejścia do klatek schodowych budynku mieszkalnego od strony północnej i wschodniej;
- 8) geometria dachu o schemacie dwu lub wielospadowym, o symetrycznych spadkach, o nachyleniu połaci dachowych od 15⁰ do 25⁰;
- 9) zakazuje się stosowania wieżyczek w bryle budynku;
- 10) główna bryła budynku tworząca pierwszą linię zabudowy wzdłuż ul. Plenerowej o kalenicy równoległej i prostopadłej do tej ulicy;
- 11) główna bryła budynku mieszkalnego o kalenicy równoległej lub prostopadłej do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 12) w przypadku zastosowania dachu innego niż namiotowy, usytuowanie północnej elewacji budynku mieszkalnego o kalenicy równoległej i prostopadłej do drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD;
- 13) pokrycie dachu w kolorze szarym;
- 14) dopuszcza się zastosowanie na wschodnich elewacjach budynków przeszklonych balkonów i loggii;

- 15) nośniki reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni elewacji północnej, zachodniej i wschodniej budynku mieszkalno-usługowego i budynku mieszkalnego, lokalizacja na poziomie kondygnacji, na której mieszczą się usługi.
4. Dopuszcza się scalenie działek.
5. Zasady podziału na działki budowlane:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,10 ha;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż: 20,0 m;
 - 3) kąt położenia linii podziału działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę KDD – 90°, z tolerancją 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 1MW/U:
- 1) dostępność komunikacyjna – w sposób bezpośredni z ul. Plenerowej, zlokalizowanej poza granicami planu, pośrednio z ul. Strzelniczej poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem [KDW], poprzez drogę publiczną dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD;
 - 2) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych, określonych w § 4 ust. 2 pkt 15;
 - 3) miejsca parkingowe należy realizować w granicach terenu 1MW/U.
7. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 17

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MW/U, o powierzchni około 0,977 ha, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem zabudowy usługowej, dopuszcza się usługi nieuciążliwe, w szczególności: kultury, usługi drobne, handel, biura, żłobek, przedszkole.
2. Zasady zagospodarowania terenu 2MW/U:
- 1) funkcję usługową należy lokalizować w budynku mieszkalno-usługowym, na pierwszej kondygnacji nadziemnej, o powierzchni usługowej nie większej niż 25% powierzchni użytkowej budynku, przy czym budynek mieszkalno-usługowy należy lokalizować na osi jezdni ul. Panoramicznej, znajdującej się poza granicami planu, w formie akcentu przestrzennego, w miejscu wskazanym na rysunku planu, poprzez charakterystyczne ukształtowanie elewacji;
 - 2) obowiązująca i nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu, przy czym przynajmniej jeden narożnik budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego należy lokalizować na obowiązującej linii zabudowy;
 - 3) obowiązuje usytuowanie akcentu architektonicznego w obszarze wskazanym na rysunku planu oznaczonym na rysunku planu literami ABCD, przy czym dopuszcza się usytuowanie tego akcentu na terenie 2MW/U poza obszarem wskazanym na rysunku planu, pod warunkiem, że usytuowanie to będzie się mieścić na obszarze, który można wyznaczyć przez powiększenie dotychczasowego obszaru o nie więcej niż 20% z uwzględnieniem obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy;
 - 4) powierzchnia zabudowy nie mniejsza niż 8% i nie większa niż 40% powierzchni terenu;
 - 5) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,4 i nie większa niż 2,2;
 - 6) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 20% powierzchni terenu z wyłączeniem wydzielonego terenu ciągu pieszego;
 - 7) nakazuje się lokalizację przestrzeni wspólnej dla mieszkańców jednego lub więcej budynków mieszkalnych, zagospodarowanej pod zielenią urządzoną, elementy małej architektury oraz urządzenia służące rekreacji dzieci i dorosłych;
 - 8) wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem: [4Zi] i [5Zi]:
 - a) teren należy urządzać zielenią wysoką, w formie szpaleru drzew,
 - b) tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: [4Zi] i [5Zi] o szerokości nie mniejszej niż 6,0 m,
 - c) dopuszcza się lokalizację miejsc parkingowych,

- d) w terenie [4Zi] dopuszcza się lokalizację zjazdu z drogi publicznej o funkcji zbiorczej, zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 9) wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem [Zp]:
 - a) teren należy urządzić jako przestrzeń ogólnodostępną o charakterze publicznym,
 - b) dopuszcza się realizację utwardzonej powierzchni stanowiącej nie więcej niż 10% powierzchni tego terenu;
 - 10) wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego ciąg pieszy [2KX]:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 2,5 m i nie większa niż 4,0 m,
 - b) nakazuje się lokalizację pasa zieleni o szerokości nie mniejszej niż 1,0 m od strony terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem: 1MN i 3MN;
 - 11) wydziela się liniami rozgraniczającymi podziału wewnętrznego teren parkingu terenowego otwartego [KS], przy czym powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% terenu.
3. Zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej terenu 2MW/U:
- 1) gabaryty budynku – długość nie większa niż 36,0 m, szerokość nie większa niż 36,0 m, przy czym należy zróżnicować elewacje poprzez zastosowanie: przesunięć, wysunięć części budynku, zróżnicowanych faktur lub kolorystyki w taki sposób, by tworzyły one człony o szerokości elewacji nie większej niż 16,0 m;
 - 2) wysokość budynku – nie mniejsza niż 12,0 m i nie większa niż 18,0 m;
 - 3) dopuszcza się lokalizację garaży podziemnych;
 - 4) dopuszcza się lokalizację garaży nadziemnych zlokalizowanych w bryle budynku mieszkalnego i mieszkalno-usługowego;
 - 5) wejścia do klatek schodowych budynku mieszkalnego od strony północnej i wschodniej;
 - 6) geometria dachu o schemacie dwu lub wielospadowym, w tym dach namiotowy, o symetrycznych spadkach, o nachyleniu połaci dachowych od 15° do 25° , jednakowych dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
 - 7) zakazuje się stosowania wieżyczek w bryle budynku;
 - 8) główna bryła budynku mieszkalnego o kalenicy równoległej do drogi publicznej klasy dojazdowej KDD, w przypadku zastosowania dachu innego niż dach namiotowy;
 - 9) w przypadku zastosowania dachu namiotowego bryła budynku usytuowana równolegle i prostopadłe do drogi publicznej klasy dojazdowej KDD;
 - 10) pokrycie dachu w kolorze szarym;
 - 11) dopuszcza się zastosowanie na wschodnich elewacjach budynków przeszklonych balkonów i loggii;
 - 12) nośniki reklamowe o powierzchni nie przekraczającej 10% ogółu powierzchni elewacji południowej i wschodniej budynku mieszkalno-usługowego, lokalizacja na poziomie kondygnacji, na której mieszczą się usługi.
4. Dopuszcza się scalenie działek.
5. Zasady podziału działki budowlanej:
- 1) powierzchnia działki nie mniejsza niż 0,10 ha;
 - 2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 20,0 m;
 - 3) kąt położenia linii podziału działek w stosunku do linii rozgraniczającej drogę KDD – 90° , z tolerancją 3° lub o kierunku zgodnym z istniejącym podziałem geodezyjnym.
6. Zasady obsługi komunikacyjnej terenu 2MW/U:
- 1) dostępność komunikacyjna – z ul. Strzelniczej w sposób pośredni poprzez drogę publiczną klasy dojazdowej oznaczoną na rysunku planu symbolem KDD, dopuszcza się zjazd z drogi publicznej o funkcji zbiorczej, zlokalizowanej poza granicami planu;
 - 2) wskaźnik miejsc parkingowych:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – w ilości nie mniejszej niż 1,2 miejsca na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla usług – zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych, określonych w § 4 ust. 2 pkt 15;

- 3) miejsca parkingowe należy realizować w granicach terenu 2MW/U.

7. Ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

§ 18

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KL, o powierzchni około 0,038 ha, przeznacza się pod fragment uzupełniający teren drogi publicznej lokalnej z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację stanowisk postojowych.

§ 19

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDD, o powierzchni około 0,14 ha, przeznacza się pod teren drogi publicznej dojazdowej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – od 14,5 m do 15,2 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań jak na rysunku planu;
- 2) szerokość jezdni – nie mniejsza niż 6,0 m;
- 3) chodnik – co najmniej jednostronny;
- 4) droga rowerowa – co najmniej jednostronna, dwukierunkowa;
- 5) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej nie związane z drogą.

§ 20

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW, o powierzchni około 0,11 ha, przeznacza się pod teren drogi wewnętrznej, z uwzględnieniem następujących zasad:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 5,0 m, z poszerzeniem, jak na rysunku planu;
- 2) dopuszcza się realizację drogi jako ciągu pieszo-jezdnego;
- 3) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej nie związane z drogą.

Rozdział 3

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21

1. Tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXVII/166/2004 z dnia 31 sierpnia 2004 r. w zakresie dotyczącym Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 29/11/2000 w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie w granicach objętych niniejszą uchwałą.
2. Ilekroć w ustaleniach uchwały, o której mowa w ust. 1, w zakresie w jakim zachowują one moc, jest mowa o dostępności komunikacyjnej terenów: 1MN, 2MN, 5MN/UC, 6MN/UC do publicznego ciągu pieszo-jezdnego z sięgaczami, oznaczonego na rysunku tego planu symbolem 2KX/KD, należy przez to rozumieć dostępność komunikacyjną tych terenów do drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku niniejszego planu symbolem KDW.
3. Ilekroć w ustaleniach uchwały, o której mowa w ust. 1, w zakresie w jakim zachowują one moc, jest mowa o dostępności komunikacyjnej terenów: TG, EE, 6MN/UC, 7MN/UC do publicznej drogi osiedlowej, oznaczonej na rysunku tego planu symbolem 3KD, należy przez to rozumieć dostępność komunikacyjną tych terenów do drogi publicznej dojazdowej, oznaczonej na rysunku niniejszego planu symbolem KDD.

§ 22

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Rzeszowa.

§ 23

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

Przewodniczący
Rady Miasta Rzeszowa


Andrzej Dec

UZASADNIENIE

do uchwały Nr XXIII/488/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 1 marca 2016 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie

Projekt Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie, został sporządzony na podstawie uchwały Nr XXXII/621/2012 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 kwietnia 2012 r. Opracowaniem objęto teren o powierzchni około 2,9 ha, położony w dzielnicy Staroniwa, w zachodniej części miasta, przy ulicach publicznych: od północy - ul. Plenerowej, od zachodu - ul. Strzelniczej, od strony wschodniej - planowanej ulicy zbiorczej.

Na przedmiotowym terenie obowiązuje plan miejscowy Nr 29/11/2000 w rejonie ulicy Szewskiej w Rzeszowie, uchwalony uchwałą Nr XXVII/166/2004 z dnia 31 sierpnia 2004 r., o powierzchni terenu około 7,30 ha. Plan ten ustanowił przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę mieszkaniowo-usługową, jak i pod usługi związane z kultem religijnym, drogi publiczne i wewnętrzne, zielen publiczną (teren parku publicznego) oraz izolacyjną, teren infrastruktury technicznej. Na obszarze objętym zasięgiem granic przedmiotowego planu ustanowiono zagospodarowanie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniowo-usługową, teren infrastruktury technicznej.

Zmiana obowiązującego miejscowego planu Nr 29/11/2000 wynika z konieczności dostosowania jego ustaleń do nowych potrzeb inwestycyjnych oraz uwzględnienia aktualnej własnościowej struktury gruntów, a także do zmiany ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa zawartych w uchwale Nr LIII/1002/2013 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 21 maja 2013 r. W projekcie planu Nr 238/6/2012 przeznaczenie w południowej części obszaru nie ulega zasadniczym zmianom. Ustala się natomiast nowe zasady zabudowy i zagospodarowania w zakresie m.in. linii zabudowy, parametrów budynków. W północnej części terenu objętego planem ustala się natomiast nowe przeznaczenie terenu jako zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (niską i średniowysoką) z możliwością lokalizacji zabudowy usługowej, teren zieleni publicznej. W związku z nowymi ustaleniami dotyczącymi przeznaczenia terenu wyznacza się nowy układ komunikacyjny.

Przyjęte w projekcie planu ustalenia uwzględniają występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenu oraz powiązania funkcjonalno-przestrzenne z terenami sąsiednimi.

Zgodnie z Kartą Nowej Urbanistyki (dokumentem opublikowanym pierwszy raz w wersji polskiej w roku 2005, a podpisanej w obecnej formie na IV Kongresie Nowej Urbanistyki w Charleston w 1996 r.), dzielnice jako jednostki mieszkaniowe winny być zwarte, przyjazne pieszym, o mieszanych funkcjach. Funkcje publiczne, administracyjne, komercyjne powinny być zintegrowane z dzielnicami, osiedlami mieszkalnymi. Szeroki wachlarz typów mieszkalnictwa dostępnych w jednej dzielnicy, umożliwi ludziom różnego wieku, pochodzenia i dochodów nawiązywanie codziennych kontaktów wzmacniających więzi osobiste i obywatelskie, istotne dla prawdziwej społeczności lokalnej. Różnorodne tereny zieleni, od ogródków kwartałowych i skwerów do boisk i terenów zieleni publicznej powinny stanowić wyposażenie dzielnic. Przestrzenie chronione i otwarte powinny być wykorzystywane do wyodrębniania, ale także do łączenia poszczególnych dzielnic i stref. Stąd w projekcie planu dopuszczenie m.in. lokalizacji usług w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych, usytuowanych od strony ul. Plenerowej i ul. Strzelniczej (od strony i w sąsiedztwie głównych ciągów i węzłów komunikacyjnych), przemieszczenie typów zabudowy mieszkaniowej, wydzielony teren zieleni publicznej oraz nakaz urządzenia przestrzeni wspólnej dla mieszkańców budynków wielorodzinnych.

Ustalenia projektu planu nie naruszają Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego uchwałą Nr XXXVII/113/200 z dnia 4 lipca 2000 r. wraz z późn. zm. Zgodnie z kierunkami zagospodarowania wyznaczonymi w Studium na

przedmiotowym terenie przewiduje się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

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 2015 r., poz. 199, z późn. zm.), ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2014 r., poz. 1446, z późn. zm.) 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). Plan został sporządzony z dochowaniem obowiązujących procedur wynikających z ww. przepisów.

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 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie

sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r., poz. 199, z późn. zm.)

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

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowania jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, 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 (Dz. U. z 2013 r., poz. 1235, z późn. zm.), 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 6/7 czerwca 2012 r. Prezydent Miasta Rzeszowa ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia MPZP Nr 238/6/2012, poprzez ogłoszenie w prasie miejscowej – Gazecie Codziennej „Nowiny”, przez obwieszczenie na tablicach w Urzędzie Miasta Rzeszowa, a także w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) i na stronie internetowej Urzędu Miasta. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin i zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie, określonym w ogłoszeniu, tj. od dnia 6 czerwca 2012 r. do dnia 6 lipca 2012 r., złożono pięć wniosków przez wnioskodawców. Po ww. terminie wpłynęły kolejne dwa wnioski. Rozpatrzenie wniosków nastąpiło w dniu 11 czerwca 2014 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 na terenie sąsiednim.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko oraz prognoza skutków finansowych. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną w dniu 24 lipca 2014 r.

We wrześniu 2014 r. wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu Nr 238/6/2012 do właściwych instytucji i organów. Projekt ten wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony przez wymagane przepisami organy. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 24 września 2014 r. do 22 października 2014 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu projektu planu i prognozy ukazało się w dniu 16 września 2014 r. w Gazecie Codziennej „Nowiny”, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. W dniu 16 października 2014 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu, w terminie wyznaczonym do składania uwag, tj. do dnia 5 listopada 2014 r., wpłynęło 5 uwag, które zostały rozpatrzone Zarządzeniem Prezydenta Miasta Rzeszowa Nr VI/1600/2014 z dnia 25 listopada 2014 r. Dwie uwagi zostały uwzględnione poprzez wprowadzenie niezbędnych i stosownych korekt w projekcie planu. Nastąpiła zmiana przebiegu nieprzekraczalnej linii zabudowy od strony terenu oznaczonego na rysunku projektu planu symbolem [KDW] uwzględniająca możliwość lokalizacji jednego budynku wielorodzinnego na działce o nr ew. 255/2, o wysokości nie mniejszej niż 12,0 m. Korekta ta umożliwi w przyszłości realizację inwestycji o większej powierzchni zabudowy, zgodnie z wolą wnioskodawcy, przy czym zmiana ta nie wpłynie na pogorszenie ładu przestrzennego. Linia zabudowy zlokalizowana od strony drogi o funkcji lokalnej - istniejącej ul. Plenerowej (oznaczonej symbolem 2KL w projekcie MPZP Nr 29/11/2000 w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie) została pierwotnie ustalona z założeniem możliwości lokalizacji w terenie KL infrastruktury towarzyszącej, czyli miejsc parkingowych (w parterach budynków usytuowanych przy ul. Plenerowej założono umieszczenie usług nieuciążliwych) oraz wjazdów do parkingów podziemnych. Uwzględnienie uwagi polegało na zbliżeniu przedmiotowej linii zabudowy do drogi publicznej 2KL w odległości nie mniejszej niż 2,0 m. Jednocześnie korekta ta umożliwi realizację planowanych budynków o większej kubaturze, podkreślających specyficzne usytuowanie przy węźle komunikacyjnym, jakim jest skrzyżowanie istniejącej drogi lokalnej z planowaną drogą zbiorczą.

Informacja o podjętym ww. Zarządzeniu Prezydenta Miasta została zamieszczona w Biuletynie Informacji Publicznej (BIP) na stronie internetowej Urzędu Miasta Rzeszowa. Wprowadzone zmiany w projekcie planu wymusiły konieczność ponowienia procedury w niezbędnym zakresie dla terenów: 1MW/U i MN/U. Projekt planu ponownie uzgodniono z Miejskim Zarządem Dróg w Rzeszowie. Dnia 18 grudnia 2014 r. w Gazecie Codziennej „Nowiny” ukazało się ogłoszenie o ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZP Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach od 29 grudnia 2014 r. do 29 stycznia 2015 r. oraz o możliwości składania uwag. W dniu 8 stycznia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu, w terminie wyznaczonym do składania uwag, tj. do dnia 12 lutego 2015 r., nie złożono żadnej uwagi.

Projekt niniejszego planu został uchwalony Uchwałą Nr VIII/111/2015 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 24 marca 2015 r. W dniu 30 kwietnia 2015 r., Wojewoda Podkarpacki wydał rozstrzygnięcie nadzorcze, znak pisma: P-II.4131.2.55.2015, uchylające niniejszą uchwałę.

W listopadzie 2015 r. nastąpiły ponowne uzgodnienia i opinie projektu planu związane z zaistniałymi korektami w tekście i rysunku projektu planu. W Gazecie Codziennej „Nowiny” w dniu 19 listopada 2015 r. ukazało się ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu MPZP Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej i ul. Strzelniczej w Rzeszowie, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w dniach od 30 listopada 2015 r. do 30 grudnia 2015 r. oraz o możliwości składania uwag.

W dniu 8 grudnia 2015 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, w terminie przewidzianym ustawą, tj. do dnia 15 stycznia 2016 r., wpłynęła 1 uwaga. Nieuwzględniona przez Prezydenta Miasta Rzeszowa uwaga dotycząca projektu planu, została przedstawiona Radzie Miasta Rzeszowa celem rozpatrzenia.

art. 1 ust. 3

W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w art.1 ust. 3 ustawy. Świadczy o tym powtórne wyłożenie projektu do publicznego wglądu,

które zapewniły uwzględnienie, w możliwie szerokim zakresie, interesów prywatnych dotyczących możliwości zagospodarowania działek pod zabudowę mieszkaniową. Równocześnie uwzględniono interesy publiczne, które dotyczyły realizacji ciągów komunikacji publicznej i niepublicznej.

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 mieszkaniowo-usługowej, analizy przestrzenne odnosiły się do obszaru objętego obowiązującym planem miejscowym Nr 29/11/2000 w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie, jak i terenów zlokalizowanych na zachód, północ i wschód od obszaru objętego przedmiotowym projektem planu.

Teren objęty projektem planu stanowi część większego obszaru, położonego pomiędzy potokiem Mikośka od południa, a osiedlem zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – Wzgórza Staroniwskie oraz częścią osiedla Strzyżowska, na zboczu wzniesienia o wystawie północnej i południowej, ograniczającego dolinę potoku. Są to dawne pola uprawne wsi Staroniwa.

Najstarsza zabudowa tej części osiedla zlokalizowana jest wzdłuż ul. Staroniwskiej oraz pomiędzy tą ulicą, a potokiem Mikośka, mniej licznie wzdłuż ul. Strzelniczej i ul. Szewskiej. Jest to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna przekształcona z zabudowy zagrodowej i uzupełniona nowymi budynkami.

Obecnie tereny te cieszą się dużym zainteresowaniem inwestorów indywidualnych oraz deweloperów, o czym świadczą wydane decyzje o warunkach zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej, z przewagą mieszkaniowej wielorodzinnej oraz złożone wnioski do projektu planu.

W stanie istniejącym, na terenie objętym przedmiotowym projektem planu, działki budowlane wydzielone są wzdłuż wąskiej drogi wewnętrznej – ul. Szewskiej. Sposób zagospodarowania terenów został zdeterminowany przez układ własnościowy gruntów – prywatne i gminne to wąskie i długie działki o przebiegu na kierunku północ-południe, natomiast własności Spółdzielni Mieszkaniowej charakteryzują się bardziej optymalnymi proporcjami, większą powierzchnią. Działki budowlane posiadają wielkość od kilku do kilkudziesięciu arów.

Istniejące budynki to budynki mieszkalne o tradycyjnym charakterze – w większości dwukondygnacyjne, z ostatnią kondygnacją usytuowaną w poddaszu, przekryte dwuspadowymi dachami, o nachyleniu połaci dachowych w przedziale 35⁰-45⁰ oraz niewielkie obiekty gospodarcze i garażowe.

Uzbrojenie istniejącej zabudowy następuje poprzez indywidualne przyłączenia do sieci przebiegających wzdłuż ul. Strzelniczej i ul. Plenerowej, w tym: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, gazowej i elektroenergetycznej.

Zdecydowana większość działek budowlanych, zainwestowanych zabudową mieszkaniową jednorodziną zlokalizowaną w południowej części terenu objętego projektem planu, posiada dostępność komunikacyjną z ul. Strzelniczej, bezpośrednio lub pośrednio poprzez ul. Szewską. Część działek, zlokalizowanych od strony północnej oraz w części środkowej obszaru objętego przedmiotowym projektem planu posiada dostępność komunikacyjną z ul. Plenerowej oraz od strony zachodniej z ul. Strzelniczej. Sytuacja w zakresie obsługi komunikacyjnej terenów poprawi się po planowanym w projekcie planu poszerzeniu ul. Szewskiej (oznaczonej na rysunku projektu planu symbolem KDW) oraz wybudowaniu fragmentu odcinka drogi łączącego ul. Plenerową

z ul. Panoramiczną, uchwalonego planem miejscowym Nr 29/11/2000 w rejonie ul. Szewskiej w Rzeszowie.

Obecnie obszar objęty projektem planu posiada charakter monofunkcyjny, mieszkalny. Pełni on funkcję sypialni. Brak jest w jego granicach obiektów usługowych. W odległości minimalnej, tj. około 70,0 m, znajduje się jedyny w okolicy sklep spożywczo-przemysłowy oraz punkt usług drobnych typu: fryzjer, bar. Mieszkańcy korzystają z usług komercyjnych w innych częściach miasta. Najbliższe usługi publiczne (przedszkole, szkoła, dom kultury, kościół) znajdują się przy ul. Staroniwskiej lub na położonym na wschód, wzdłuż ul. Krajobrazowej i ul. Widokowej, osiedlu wielorodzinnym Wzgórza Staroniwskie. Jedynie żłobek zlokalizowany jest w bezpośrednim sąsiedztwie, przy południowej granicy terenu planu, na działce nr ew. 235/7. W rejonie ul. Panoramicznej, w planie miejscowym Nr 126/34/2005, istnieje rezerwa terenu pod szkołę podstawową lub gimnazjum. Przedmiotowy obszar stanowić będzie kontynuację powstającego zespołu osiedli wielorodzinnych o niskiej i średniej wysokości zabudowy z punktami usług nieuciążliwych oraz uzupełnienie istniejącej, tradycyjnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Z przeprowadzonych na potrzeby planu analiz wynika, że dopuszczenie usług w budynkach wielorodzinnych zapewni obsługę nowej i istniejącej zabudowy.

Istniejące zagospodarowanie 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 mieszkaniową jednorodziną, zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem, usług, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług, tereny komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne) i teren zieleni urządzonej. Wyznaczone tereny stanowią bezpośrednią kontynuację lub uzupełnienie przeznaczenia terenów w uchwalonych planach, jak np. MPZP Nr 126/34/2005 w rejonie ul. Panoramicznej w Rzeszowie, MPZP Nr 32/14/2000 w rejonie al. Witosa w Rzeszowie wraz ze zmianą planu oraz decyzjach o ustaleniu warunków zabudowy.

Zapotrzebowanie na tereny o różnych funkcjach przeprowadzone zostało w oparciu o analizy demograficzne i społeczne oraz złożone wnioski do planu.

Przewiduje się powstanie około 145 nowych lokali mieszkalnych, dla ponad 440 mieszkańców (przyjmując wskaźnik 3os/1 mieszkanie-budynek mieszkalny).

Tereny mieszkaniowe zaprojektowane zostały na działkach o powierzchni od 2 do 30 arów, wzdłuż i pomiędzy drogami publicznymi dojazdowymi i lokalnymi.

Tereny lokalizacji usług w budynkach mieszkalnych wielorodzinnych dla obsługi mieszkańców zlokalizowane zostały w północnej i północno-zachodniej części obszaru, przy węźle komunikacyjnym, tj. skrzyżowaniu ul. Plenerowej i ul. Strzyżowskiej w rejonie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz przy planowanym skrzyżowaniu ul. Plenerowej i uchwalonej w MPZP Nr 29/11/2000 w rejonie ulicy Szewskiej w Rzeszowie - ulicy zbiorczej. Dodatkowo niewielkie usługi mogą być lokalizowane wg potrzeb, w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych. W zakresie usług publicznych, typu np. oświata, obsługa mieszkańców odbywać się będzie na terenach położonych poza planem.

Teren zieleni publicznej, o powierzchni około 0,1 ha, zaprojektowany został w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy wielorodzinnej, jako naturalne, bezkonfliktowe i płynne przenikanie się ww. dwóch rodzajów zabudowy.

W projekcie planu zaprojektowany został niewielki teren zieleni izolacyjnej wzdłuż drogi publicznej, stanowiący strefę buforową przed hałasem i zanieczyszczeniem powietrza od strony drogi zbiorczej.

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 nawiązuje do istniejącej zabudowy (budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalno-usługowe w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej do 12,0 m wysokości, przekryte dachami dwu i wielospadowymi, budynki mieszkalne wielorodzinne

i mieszkalno-usługowe w zabudowie wielorodzinnej o wysokości do 20,0 m, przekryte dachami dwu i wielospadowymi).

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 terenów objętych projektem planu uwzględniono w szerokim zakresie istniejącą strukturę własnościową gruntów. W szczególności dotyczy to rozmieszczenia i wielkości kwartałów zabudowy oraz projektowanego przebiegu dróg, stanowiących dojazdy do działek budowlanych.

W granicach projektu planu znajdują się tereny stanowiące własność Gminy Miasta Rzeszów, dlatego inwestycja celu publicznego (droga) planowana jest, w miarę możliwości, na gruntach publicznych.

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 jednorodzinnej 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 istniejącej miejskiej sieci wodociągowej usytuowanego w ul. Strzelniczej. Ustalenia dotyczące zapewnienia właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń planu.

Układ komunikacyjny terenu objętego projektem planu tworzą: droga publiczna dojazdowa i drogi wewnętrzne, stanowiące bezpośrednie dojazdy do działek budowlanych, powiązane z drogą publiczną dojazdową o układzie północ-południe oraz z drogą publiczną lokalną o układzie wschód-zachód, wyprowadzającymi ruch w kierunku głównych skrzyżowań miejskich. Projekt ustala zasady rozbudowy systemu komunikacji.

Ponieważ zapewnione są powiązania z układem komunikacji miejskiej na terenach sąsiednich na podstawie obowiązujących planów miejscowych, w granicach projektu planu rezerwuje się jedynie tereny pod przebiegi dróg, które zapewniają głównie obsługę zabudowy położonej w jego granicach.

art. 1 ust. 4 pkt 2

Ze względu na wielkość powierzchni terenu przeznaczanego pod zabudowę mieszkaniową komunikacja miejska prowadzona będzie w ciągu planowanej ulicy publicznej o funkcji zbiorczej, której przebieg zlokalizowany jest poza granicami terenu objętego projektem przedmiotowego planu miejscowego. Obecnie komunikacja miejska jest prowadzona w ciągu istniejącej ul. Plenerowej. Powyższe rozwiązanie odnośnie transportu publicznego uważa się za wystarczające.

art. 1 ust. 4 pkt 3

Przyjęte rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych. Drogi wewnętrzne, droga publiczna dojazdowa oraz ciągi piesze posiadają uspokojony charakter ruchu – stanowią dojazdy do małych zespołów zabudowy i służyć będą jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej. Drogi te zapewniają dostęp do planowanych terenów mieszkalnych z dopuszczeniem zabudowy usługowej po północnej stronie drogi KDD – drogi publicznej dojazdowej oraz terenu zieleni urządzonej. Ponadto realizację ciągów pieszych dopuszczono w kwartałach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Określono teren dla realizacji ścieżki rowerowej w drodze publicznej oznaczonej symbolem KDD jako co najmniej jednostronnej, dwukierunkowej.

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 monofunkcyjnego dotychczas obszaru tej części miasta (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) w obszar wielofunkcyjny (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i wielorodzinna z usługami), co ograniczy przemieszczanie się mieszkańców (powstaną nieliczne, ale nowe miejsca pracy w usługach). Ponadto mieszkańcy nowych terenów zabudowy korzystać będą z istniejącej (i powstającej) infrastruktury transportowej.

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:

- ochrony powietrza, poprzez nakaz zaopatrzenia w energię ciepłą z indywidualnych źródeł ciepła, opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu atmosfery,
- ochrony środowiska wodnego, poprzez rozbudowę systemu kanalizacji sanitarnej i deszczowej w granicach terenu planu,
- ochrony gruntów, poprzez nakaz gromadzenia odpadów i ich usuwania w sposób zapewniający ochronę środowiska, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- ochrony przed hałasem, poprzez nakaz utrzymania hałasu na poziomie dopuszczalnym dla poszczególnych terenów zabudowy oraz określenie rodzaju dopuszczalnych usług,
- ochrony przyrody, poprzez nakaz utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z określonym udziałem przyjętym w ustaleniach projektu planu oraz zagospodarowanie terenów wskazanych dla lokalizacji zieleni urządzonej,
- ochrony klimatu lokalnego - nie prognozuje się zmian klimatu lokalnego, powierzchniom zabudowanym i utwardzonym towarzyszyć będą tereny biologicznie czynne, których udział określono dla każdego wydzielonego terenu, a ponadto wyznaczone tereny wskazane dla zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, tereny te będą równoważyć mniej korzystny wpływ na poszczególne elementy klimatyczne.

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.

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 2,8 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 2015 r., z późn. zm.).

art. 1 ust. 2 pkt 4

Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (Dz. U. z 2015 r., poz. 1446, z późn. zm.).

Na terenie objętym projektem planu występuje budynek mieszkalny jednorodzinny, zlokalizowany na terenie oznaczonym symbolem 2MN, figurujący w wojewódzkiej i gminnej „ewidencji zabytków urbanistyki, budownictwa i archeologii miasta Rzeszów”, chroniony poprzez stosowne zapisy w projekcie planu. Na terenie objętym projektem planu znajduje się również stanowisko konserwatorskie Nr 83, dla którego w tekście projektu planu ustanowiono strefę ochrony konserwatorskiej.

art. 1 ust. 2 pkt 5

Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi. Bezpośredni, ale krótkotrwały charakter może mieć uciążliwość związana z podwyższonym poziomem hałasu wynikającym z budowy obiektów kubaturowych, jak też dostawą materiałów na place budowy.

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

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

W granicach projektu 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.

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 (Dz. U. z 2015 r., poz. 460, z późn. zm.).

art. 1 ust. 2 pkt 6

W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Intensywność zabudowy jest stosunkowo niska, co wynika ze specyfiki terenu - uwarunkowań fizjograficznych i charakteru istniejącego zagospodarowania, tj. zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej oraz zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej i średniowysokiej zlokalizowanej w bezpośrednim sąsiedztwie.

art. 1 ust. 2 pkt 8

Przedmiotowy plan na etapie projektu uzgodniono z 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.

Ustalone przeznaczenie terenów i sposób ich zagospodarowania zapewnia odpowiednią ilość terenów pod obiekty z funkcją usługową, zielenią ogólnodostępną 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 mogące być przeznaczone 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 planu miejscowego dla przedmiotowego terenu, co uzasadniono powyżej.

Realizacja inwestycji nie jest uzależniona od dużych nakładów finansowych. Choć tereny objęte projektem planu nie należą do grupy terenów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej (poza jej południową, zainwestowaną część) ani do grupy terenów w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy – wymagają one uzupełnienia pod względem infrastruktury technicznej - nie ma potrzeby realizacji głównych sieci infrastruktury technicznej (wodociągowych, kanalizacji sanitarnej i gazowych), lecz rozbudowy. Wynika to z faktu zainwestowania części terenu oraz obszarów przyległych zabudową jednorodzinną i wielorodzinną. W ostatnim dwudziestoleciu, wzdłuż północnej granicy planu, powstała droga publiczna o funkcji lokalnej – ul. Plenerowa, od strony zachodniej granicy planu poszerzono ul. Strzelniczą do drogi klasy dojazdowej, od strony wschodniej granicy planu planowana jest budowa drogi publicznej klasy zbiorczej. Zapewniają one obsługę komunikacyjną terenów budowlanych i usprawniają powiązania komunikacyjne z innymi obszarami miasta.

Uchwalenie planu miejscowego umożliwi zabudowę terenu umożliwiające jego zagospodarowanie zgodnie z potrzebami demograficznymi i ekonomicznymi.

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 18 listopada 2014 r. podjęła uchwałę Nr LXXXII/1507/2014 w sprawie aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta Rzeszowa w latach 2010 – 2013.

We wnioskach końcowych „Wyników analiz oceny aktualności studium i planów miejscowych w latach 2010-2013” dla miasta Rzeszowa „stwierdza się konieczność i zasadność kontynuacji rozpoczętych opracowań zmian Studium i planów miejscowych.”

Zgodnie z „Załoženiami Wieloletnich Programów Sporządzania Planów Miejscowych”:

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

- 1) Przepisy prawa nakładające obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
- 2) Istniejące tendencje do zagospodarowania poszczególnych obszarów na określone cele, wynikające z analizy wydanych decyzji administracyjnych (wz i pozwoleń).
- 3) Przygotowania planistycznego terenów:
 - jako oferty pod inwestycje związane z działalnością gospodarczą,
 - pod osiedla budownictwa mieszkaniowego,
 - pod inwestycje celu publicznego,
 - dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
 - dla obszarów przestrzeni publicznej,
 - obszarów na których nastąpiło zniszczenie lub uszkodzenie obiektów budowlanych w wyniku osunięcia ziemi,
 - dla obszarów posiadających wartości kulturowe i środowiskowe wymagających ochrony.
- 4) Potrzebę ustalenia zasad zabudowy i zagospodarowania terenów dla zapewnienia ładu przestrzennego na obszarach o skomplikowanej strukturze własności i braku prawidłowej dostępności komunikacyjnej.

5) *Możliwości finansowe budżetu gminy na cele związane ze skutkami prawnymi i finansowymi uchwalenia planu.*

Projekt planu spełnia warunki pkt 2 i 4, co wynika z niniejszego uzasadnienia.

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

W celu oceny prawidłowości rozwiązań przestrzennych przyjętych w projekcie planu, stosownie do wymogów przepisów ustawy, opracowano Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu. Z powyższej prognozy wynika, że obciążeniem gminnego budżetu będą nakłady inwestycyjne na uzbrojenie terenów. Gmina uzyska natomiast stałe dochody z tytułu podatku od nieruchomości budynków, opłat planistycznych, podatku od czynności cywilnoprawnych. Skutki finansowe wynikają wyłącznie z zaplanowania nowych terenów budowlanych. Saldo skutków finansowych uchwalenia planu jest dodatnie i wynosi około 231 tyś. zł.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NR 238/6/2012
W REJONIE UL. SZEWSKIEJ I UL. STRZELNICZEJ W RZESZOWIE



ZALĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXIII/488/2016
RADY MIASTA RZESZOWA Z DNIA 1 MARCA 2016 r.

W SPRAWIE UCHWALENIA
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
NR 238/6/2012
W REJONIE UL. SZEWSKIEJ I UL. STRZELNICZEJ W RZESZOWIE

SKALA 1:1000



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBOWIĄZUJĄCA LINIA ZABUDOWY
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ LOKALNEJ
- TEREN DROGI PUBLICZNEJ DOJAZDOWEJ
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- TEREN ZIELENI IZOLACYJNEJ
- TEREN ZIELENI URZĄDZONEJ
- TEREN DROGI WEWNĘTRZNEJ
- CIĄG PIESZY
- TEREN PARKINGU TERENOWEGO OTWARTEGO
- OBSZAR USYTUOWANIA AKCENTU ARCHITEKTONICZNEGO
- OBSZAR USYTUOWANIA DOMINANTY ARCHITEKTONICZNEJ
- PRZEŚWIT BRAMOWY
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ NA TERENIE STANOWISKA ARCHEOLOGICZNEGO NR 83 (AZP 103-76/70)

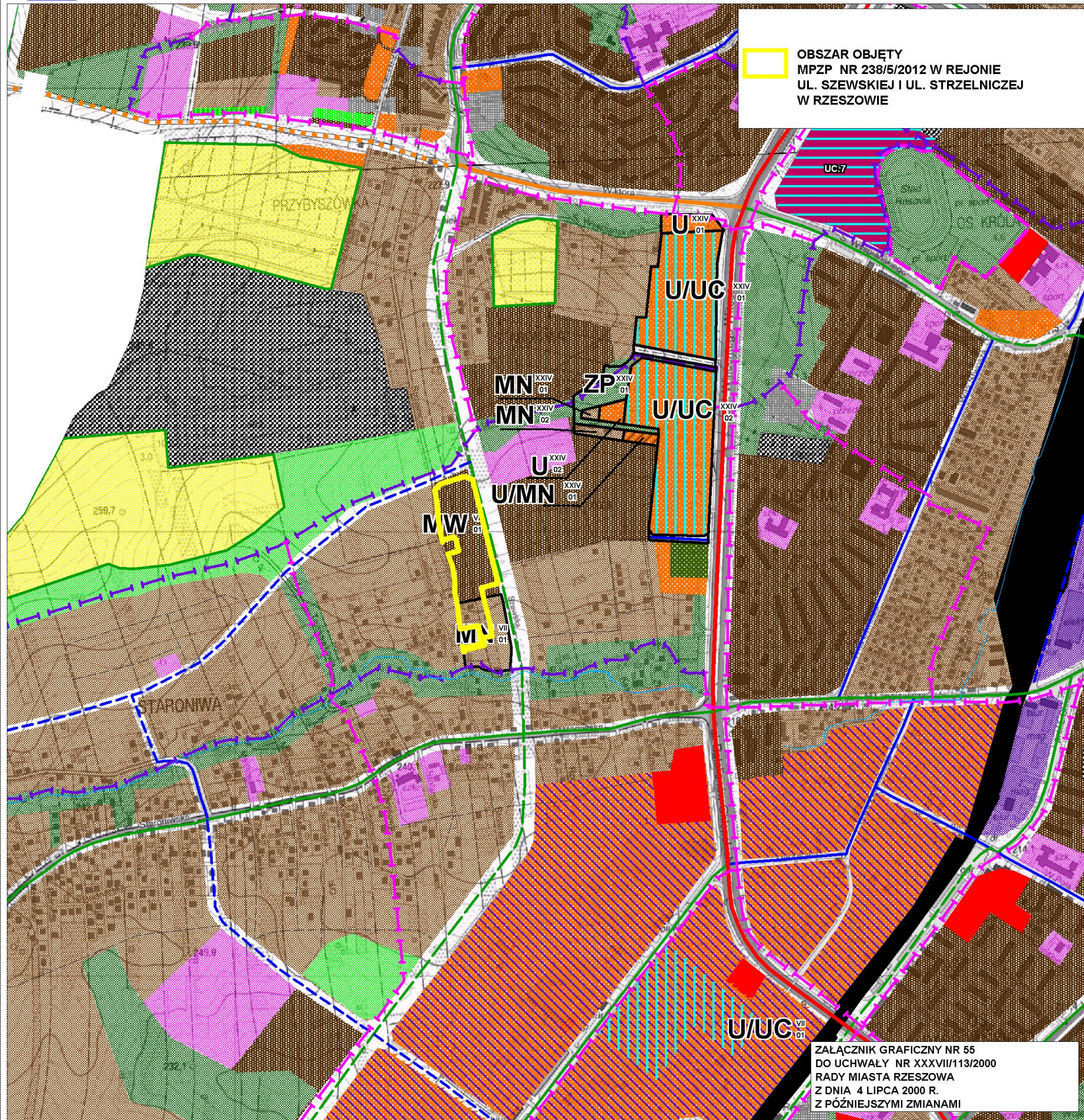
OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ GAZOWNICTWO
- TEREN INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ ELEKTROENERGETYKA
- OBIEKT WPISANY DO WOJEWÓDZKIEJ I GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW URBANISTYKI, ARCHITEKTURY, BUDOWNICTWA I ARCHEOLOGII MIASTA RZESZOWA
- OBSZAR I TEREN GÓRNICZY "KIELANÓWKA-RZESZÓW 1"
- DROGA O FUNKCJI ZBIORCZEJ WYZNACZONA W MPZP NR 29/11/2000 W REJONIE UL. SZEWSKIEJ W RZESZOWIE
- DROGA PUBLICZNA LOKALNA WYZNACZONA W MPZP NR 76/6/2004 REJON OS. STARONIWA W RZESZOWIE
- DROGA O FUNKCJI LOKALNEJ WYZNACZONA W MPZP NR 29/11/2000 W REJONIE UL. SZEWSKIEJ W RZESZOWIE
- DROGA PUBLICZNA WYZNACZONA W MPZP 140/11/2006 I STARONIWA POŁNOC W RZESZOWIE

POŚWIADCZA SIĘ ZGODNOŚĆ NINIEJSZEJ MAPY
Z ORYGINAŁEM PRZYJĘTYM DO GRODZKIEGO
OSRODKA DOKUMENTACJI GEODEZYJNEJ
I KARTOGRAFICZNEJ W RZESZOWIE
W DNIU 23.03.2012 r. Nr 7908/2012

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA RZESZOWA

55



PROJEKTOWANA STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

	ZABUDOWA MIESZKANIOWA WIELORODZINNA		TERENY Z DOPUSZCZENIEM ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA		TERENY Z DOPUSZCZENIEM USŁUG PUBLICZNYCH LOKALNYCH
	CENTRUM - USŁUGI CENTROTWCÓRCZE: - PUBLICZNE LOKALNE I PONADLOKALNE - KOMERCYJNE - ZABUDOWA MIESZKANIOWA		OBSZAR PRZESTRZENI PUBLICZNEJ
	USŁUGI PUBLICZNE LOKALNE		
	USŁUGI PONADLOKALNE		
	USŁUGI KOMERCYJNE, DOPUSZCZENIE USŁUG PUBLICZNYCH DZIAŁALNOŚĆ GOSPODARZA POZAROLNICZA		
	USŁUGI PUBLICZNE LUB KOMERCYJNE : REKREACJA, TURYSTYKA, SPORT W ZIELENI URZĄDZONEJ		
	PRZEMYSŁ, USŁUGI PRODUKCYJNE, USŁUGI KOMUNALNE		
	ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA: PRZEMYSŁOWA - USŁUGOWA		
	ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA : MIESZKANIOWA (ZABUDOWA JEDNORODZINNA) - USŁUGOWA		
	ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCO: MIESZKANIOWA (ZABUDOWA WIELORODZINNA) - USŁUGOWA		
	PRZEZNACZENIE TERENU ALTERNATYWNE : ZIELEŃ URZĄDZONA LUB USŁUGI PONADLOKALNE ZWIĄZANE Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ		
	PRZEZNACZENIE TERENU ALTERNATYWNE : OGRODY DZIAŁKOWE LUB ZABUDOWA MIESZKANIOWA JEDNORODZINNA		
	PRZEZNACZENIE TERENU ALTERNATYWNE : ZIELEŃ URZĄDZONA LUB USŁUGI KOMERCYJNE ZWIĄZANE Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ		
	PRZEZNACZENIE TERENU POD USŁUGI KOMERCYJNE UZUPEŁNIAJĄCO USŁUGI KOMUNIKACJI		
	ZABUDOWA ALTERNATYWNA LUB UZUPEŁNIAJĄCA : USŁUGI PUBLICZNE LOKALNE - USŁUGI PUBLICZNE PONADLOKALNE		
	ZIELEŃ URZĄDZONA / UZUPEŁNIAJĄCO PARKINGI : - CIĄGI PIESZO - ROWEROWE - PARKI DZIELNICOWE		LASY
	OGRODY DZIAŁKOWE		CMENTARZE
	ZIELEŃ NIURZĄDZONA UZUPEŁNIAJĄCO PARKINGI		REZERWAT PRZYRODY
	OGRODY DZIAŁKOWE ISTNIEJĄCE - DOCELOWO : ZIELEŃ PARKOWA I USŁUGI KOMERCYJNE		
	KOLEJ		KŁADKI PIESZE
	PARKINGI, DWORCE PKS I PKP, BAZY MPK UZUPEŁNIAJĄCO USŁUGI KOMERCYJNE		PROM
	OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 M KW.		TERENY SPECJALNE, INFRASTRUKTURY WODNO - SANITARNEJ, ELEKTROENERGETYCZNEJ
	OBSZARY ROZMIESZCZENIA WIELKOPOWIERZCHNIOWYCH OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 400 M KW.		
ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE			
	WARIANTOWE PRZEBIEGI TRAS		ULICE GŁÓWNE RUCHU PRZYSPIESZONEGO
	ULICE GŁÓWNE		ULICE ZBIORCZE
	ULICE GŁÓWNE		WAŻNIEJSZE ULICE LOKALNE
	ULICE ZBIORCZE		POZOSTAŁE ULICE LOKALNE I ULICE DOJAZDOWE
	WAŻNIEJSZE ULICE LOKALNE		SZCIEŻKI ROWEROWE ISTNIEJĄCE
	POZOSTAŁE ULICE LOKALNE I ULICE DOJAZDOWE		SZCIEŻKI ROWEROWE WZDŁUŻ TRAS KOMUNIKACYJNYCH
	SZCIEŻKI ROWEROWE ISTNIEJĄCE		SZCIEŻKI PIESZO - ROWEROWE W ZIELENI
	SZCIEŻKI ROWEROWE WZDŁUŻ TRAS KOMUNIKACYJNYCH		SZCIEŻKI PIESZE
	SZCIEŻKI PIESZO - ROWEROWE W ZIELENI		
	SZCIEŻKI PIESZE		

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Nr 238/6/2012 w rejonie ul. Szewskiej ul. Strzelniczej w Rzeszowie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Finansowanie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy będzie odbywać się ze środków własnych gminy.
2. Źródłami finansowania inwestycji i zadań, o których mowa w ust. 1 będą również w zależności od potrzeb:
 - a) środki Unii Europejskiej,
 - b) kredyt bankowy,
 - c) emisja obligacji komunalnych,
 - d) środki prywatne.
3. Nakłady ponoszone na realizację ww. inwestycji będą odpowiednio zagwarantowane w wieloletnim planie inwestycyjnym oraz w budżecie miasta, z uwzględnieniem wykorzystania ewentualnych środków pozabudżetowych.