



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODKARPACKIEGO

Rzeszów, dnia 3 marca 2017 r.

Poz. 828

UCHWAŁA NR XXVII/586/2016 RADY MIASTA RZESZOWA

z dnia 14 czerwca 2016 r.

w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 101/9/2005 - I „Staromieście-Brzeźnik-Zachód” 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. 2016, poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778) po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, uchwalonego Uchwałą Nr XXXVII/113/2000 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 4 lipca 2000 r., z późn. zm.,

Rada Miasta Rzeszowa
uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Nr 101/9/2005 - I „Staromieście-Brzeźnik-Zachód” w Rzeszowie, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, będący integralną częścią ustaleń planu, obowiązujący w zakresie określonym legendą;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

§ 2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 14.72 ha, rozciągający się wzdłuż północnej granicy miasta, na wschód od ulicy Warszawskiej.

§ 3. Ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem U, o łącznej powierzchni ok. 4.42 ha, pod zabudowę usługową – usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych;
- 2) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKSp, o powierzchni ok. 1.41 ha, pod zabudowę usługową – usługi komunikacji;
- 3) przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P, o powierzchni ok. 3.45 ha, pod zabudowę usługową z dopuszczeniem produkcji;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL, o łącznej powierzchni ok. 2.32 ha, pod publiczne drogi lokalne;

- 5) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDD, o łącznej powierzchni ok. 1.17 ha, pod publiczne drogi dojazdowe;
- 6) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem KDW, o łącznej powierzchni ok. 0.84 ha, pod drogi wewnętrzne;
- 7) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami E, o łącznej powierzchni ok. 0.69 ha, pod infrastrukturę techniczną elektroenergetyczną;
- 8) przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem K, o łącznej powierzchni ok. 0.02 ha, pod infrastrukturę techniczną kanalizacyjną.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć podstawową funkcję terenu, a także sposób zagospodarowania tego terenu;
- 2) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą granice między terenami o różnym przeznaczeniu, przy czym granicę obszaru planu należy także traktować jako linię rozgraniczającą;
- 3) linii podziału wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielającą tereny o różnych zasadach zagospodarowania, realizowanego w ramach tego samego przeznaczenia, ustalonego dla danego terenu;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie należy przekraczać przy lokalizowaniu zabudowy, za wyjątkiem takich części zabudowy, nie tworzących tej kubatury, jak: balkony, loggie, tarasy, okapy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
- 5) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, w której należy sytuować zabudowę, za wyjątkiem takich części zabudowy jak: balkony, loggie, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy;
- 6) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wartość liczbową, wyrażającą stosunek sumy powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 7) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć usługi ogólnie dostępne, nastawione na przynoszenie dochodu;
- 8) miejscach parkingowych – należy przez to rozumieć stanowiska do parkowania samochodów, które mogą być grupowane w jednopoziomowe parkingi sytuowane na otwartym terenie, a także realizowane w formie zabudowy, w postaci garaży wolno stojących lub wbudowanych, lub parkingów jedno- lub wielopoziomowych, w tym także podziemnych;
- 9) wskaźniku miejsc parkingowych – należy przez to rozumieć ilość miejsc do parkowania samochodów (stanowisk postojowych) określoną dla poszczególnych rodzajów usług, w dostosowaniu do przewidywanego generowanego przez nie ruchu, wyrażoną w poniższej tabeli:

funkcja	wskaźnik miejsc parkingowych	
	dla użytkowników (nie mniej niż)	dla obsługi (nie mniej niż)
mieszkania wbudowane w obiektach usługowych	1 miejsce na 1 mieszkanie	-
obiekty sportu i rekreacji	1 miejsce na 10 użytkowników	-
oświata, nauka, wychowanie	10 miejsc na 100 studentów, uczniów	1 miejsca na 5 stanowisk pracy
pomocy społecznej: domy spokojnej starości, rencisty, domy dziennego pobytu, itp.	5 miejsc na 10 łóżek lub 2 miejsca na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	
usługi kultury	1 miejsce + 1 miejsce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej.	1 miejsce na 2 stanowiska pracy
usługi handlu, gastronomii, zdrowia, rzemiosło, gabinety usługowe: lekarskie, kosmetyczne, fryzjerskie, itp.	1 miejsce + 1 miejsce na każde 30 m ² powierzchni użytkowej	
usługi urzędowe: administracyjne, biurowe, bankowe, pocztowe, itp.	1 miejsce + 1 miejsce na każde 50 m ² powierzchni użytkowej	

hotele	1 miejsce + 1 miejsce na każde 40 m ² powierzchni użytkowej.	
usługi serwisowo - naprawcze, inne	1 miejsce + 1 miejsce na każde 100 m ² powierzchni użytkowej	

przy czym miejsca parkingowe na terenach przeznaczonych w planie pod inwestycje celu publicznego, w ilości określonej w uchwale, obejmują również miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 5. 1. Zasady ochrony środowiska i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy tymczasowej;
- 2) zakazuje się lokalizacji wolno stojących nośników reklamowych, z wyjątkiem nośników zintegrowanych z miejskim systemem informacji wizualnej;
- 3) ustalenia dotyczące wysokości zabudowy nie dotyczą infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć, zaliczonych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 5) cały obszar planu znajduje się w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 – według decyzji nr KDHI/013/6037/97 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnych z dnia 18 lipca 1997 r., zmienionej decyzją DGiKGhg – 4731 – 40/6909/55581/11/NJ z dnia 15 grudnia 2011 r.

§ 6. 1. Na terenie objętym planem:

- 1) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej,
- 2) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń 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 terenów objętych planem należy uwzględnić przebiegi istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym gazociągów, linii elektroenergetycznych, przepompowni ścieków komunalnych poprzez zachowanie wymaganych przepisami odległości od tych urządzeń, ich przebudowę, zmianę trasy lub lokalizacji, stosownie do planowanego zagospodarowania.

3. Zasady rozbudowy, modernizacji, budowy systemów infrastruktury:

- 1) zaopatrzenie w wodę przewiduje się z komunalnej sieci wodociągowej, w tym:
 - a) z istniejących wodociągów usytuowanych w ciągach ulic: Żywicznej i Owocowej,
 - b) z projektowanego wodociągu o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 250 mm usytuowanego w projektowanej drodze publicznej oznaczonej symbolem KDL.2, po jego realizacji,
 - c) po rozbudowie sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 80 mm,
 - d) hydrofornie wody czystej należy zlokalizować na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem W oraz wg potrzeb na terenach usługowych i na terenach zieleni urządzonej,
 - e) dopuszcza się wydzielanie dla hydroforni wody czystej działek o powierzchni dostosowanej do rozwiązań technicznych lokalizowanych tam urządzeń i obiektów, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; ustalenie nie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem W;
- 2) odprowadzenie ścieków komunalnych przewiduje się do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej zakończonego oczyszczalnią ścieków, w tym:
 - a) do kanalizacji sanitarnej istniejącej w granicach planu (do kanałów sanitarnych w ulicach: Owocowej i Żywicznej),
 - a) poprzez rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej o kanały sanitarne grawitacyjne o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 200 mm oraz kanały tłoczne o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 80 mm,
 - b) przepompownie ścieków komunalnych należy lokalizować na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem K oraz wg potrzeb na terenach usługowych i na terenach zieleni urządzonej,

- c) dopuszcza się wydzielanie dla przepompowni ścieków komunalnych działek o powierzchni dostosowanej do rozwiązań technicznych lokalizowanych tam urządzeń i obiektów, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej; ustalenie nie dotyczy terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem K,
- d) dla nieruchomości nieposiadających dostępu do sieci kanalizacji dopuszcza się kanalizację indywidualną i gromadzenie ścieków bytowych w szczelnych zbiornikach bezodpływowych na działkach, do czasu objęcia obszaru pełną obsługą miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) odprowadzenie ścieków przemysłowych pochodzących z prowadzonej działalności rozwiązać w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu, poprzez odprowadzenie do kanalizacji sanitarnej, lub poprzez zbiorniki wybieralne;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych przewiduje się do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, w tym:
- a) do projektowanego kanału deszczowego o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 500 mm usytuowanego w projektowanej drodze oznaczonej na rysunku planu symbolami KDD.3, KDL.2 i KDL.5,
- b) odbiornikiem II rzędu wód deszczowych będzie projektowany kolektor deszczowy o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 800 mm usytuowany w projektowanej drodze oznaczonej symbolem KDGP (na rysunku MPZP nr 141/12/2006 „Przy ulicy Lubelskiej” w Rzeszowie) stanowiący przedłużenie istniejącego kolektora o średnicy \varnothing 1000 mm usytuowanego poza planem,
- c) przewiduje się realizację kanałów deszczowych o średnicach nie mniejszych niż \varnothing 300 mm,
- d) nakazuje się odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy usługowej poprzez retencję,
- e) ustala się odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w granicach własnej działki poprzez retencję w miejscu lub odprowadzenie do kanalizacji deszczowej z uwzględnieniem rozwiązań:
- ułatwiających przesiąkanie wody opadowej do gruntu,
 - spowalniających odpływ,
 - zwiększających retencję;
- 5) zasilanie w gaz ziemny GZ50 z istniejącej miejskiej sieci gazowej, w tym:
- a) z gazociągów średniego ciśnienia, w tym w szczególności z gazociągu usytuowanego w ulicy Warszawskiej oraz z istniejących gazociągów usytuowanych na terenie położonym na wschód od ulicy Warszawskiej,
- b) po rozbudowie miejskiej sieci gazowniczej o gazociągi średniego ciśnienia o średnicach nie mniejszych niż DN 32 mm;
- 6) zaopatrzenie w energię ciepłą:
- a) z miejskiej sieci ciepłowniczej po wybudowaniu ciepłociągu tranzytowego oraz sieci ciepłowniczej rozdzielczej,
- b) z indywidualnych źródeł ciepła opartych na paliwach ekologicznych nie pogarszających stanu środowiska;
- 7) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) z istniejącej sieci elektroenergetycznej, którą należy rozbudować w miarę potrzeb o nowe stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
- b) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych SN/nN wraz z liniami zasilającymi SN i nN, w tym na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem E,
- c) dopuszcza się modernizację i przebudowę istniejących sieci i urządzeń elektroenergetycznych, w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez dysponenta sieci,

d) w przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy określonych przez dysponenta sieci,

e) wyklucza się z zadrzewienia obszary pod liniami elektroenergetycznymi w pasach:

- dla linii 110 kV – 20 m (po 10 m w obie strony od osi linii),
- dla linii SN – 11 m (po 5,5 m w obie strony od osi linii), oraz w pasach przeznaczonych dla infrastruktury elektroenergetycznej;

8) linie telekomunikacyjne przewodowe – w wykonaniu podziemnym.

§ 7. 1. Gromadzenie odpadów komunalnych, segregacja oraz ich usuwanie z obszaru planu na zasadach obowiązujących w gminie.

2. Gromadzenie i usuwanie odpadów, powstałych w wyniku prowadzenia działalności usługowej, w sposób nie zagrażający środowisku i terenom sąsiednim, zgodnie zobowiązującymi w tym zakresie przepisach odrębnych w dostosowaniu do prowadzonej działalności do czasu realizacji rozwiązań określonych w lit. b i c dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych na teren własnej nieruchomości, w sposób nie powodujący naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich osób trzecich.

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

Rozdział 2. PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ 9. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.1.

1. Teren przeznaczony pod usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu – nie więcej niż 1.35;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 45% powierzchni terenu;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
 - 5) wysokość zabudowy – od 5 do 12 m;
 - 6) elewacje:
 - a) na powierzchniach elewacji nie będących przeszkleniami lub otworami, okiennymi lub drzwiowymi, nakazuje się stosować nie więcej niż dwa kolory zewnętrznego pokrycia elewacji, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się jeden dodatkowy kolor dla detalu architektonicznego oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 7) dachy:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych – do 10^o,
 - b) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
 - 8) reklamy, szyldy lub znaki handlowe:
 - a) lokalizacja - wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
 - b) łączna powierzchnia nie większa niż 10% ogółu powierzchni danej elewacji.
3. Teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd i dojście – bezpośrednio z publicznych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.3 lub KDD.5;
 - 2) miejsca parkingowe – zgodnie za wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 pkt 9.

§ 10. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.2.

1. Teren przeznaczony pod usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu – nie więcej niż 2.25;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 45% terenu;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% terenu;
 - 5) wysokość zabudowy - od 8 do 20 m, przy czym dopuszcza się wysokość do 5m dla obiektów pełniących funkcje pomocnicze;
 - 6) elewacje:
 - a) na powierzchniach elewacji nie będących przeszkleniami lub otworami, okiennymi lub drzwiowymi, nakazuje się stosować nie więcej niż dwa kolory zewnętrznego pokrycia elewacji, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się jeden dodatkowy kolor dla detalu architektonicznego oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 7) dachy:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych – do 10 °,
 - b) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
 - 8) reklamy, szyldy lub znaki handlowe:
 - a) lokalizacja - wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
 - b) łączna powierzchnia - nie więcej niż 10% ogółu powierzchni danej elewacji.
3. Teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) dojazd i dojście - z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.2 lub z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.5;
- 2) dodatkowo dopuszcza się dojście z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, wyznaczonej po południowej stronie obszaru planu, poza tym obszarem;
- 3) miejsca parkingowe – zgodnie z wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 pkt 9.

§ 11. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.3.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony pod usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych, z uwzględnieniem pkt. 2-3;
- 2) tereny wydzielone, oznaczone na rysunku planu symbolem [KS], przeznaczony pod parking;
- 3) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [KD], przeznaczony pod drogę wewnętrzną.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności terenu – nie więcej niż 2.0;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% terenu;
- 5) wysokość zabudowy - od 8 do 20 m, przy czym dopuszcza się wysokość do 5m dla obiektów pełniących funkcje pomocnicze;
- 6) elewacje:

- a) na powierzchniach elewacji nie będących przeszkleniami lub otworami, okiennymi lub drzwiowymi, nakazuje się stosować nie więcej niż dwa kolory zewnętrznego pokrycia elewacji, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się jeden dodatkowy kolor dla detalu architektonicznego oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
- 7) dachy:
- a) kąt nachylenia połaci dachowych – do 10° ,
 - b) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
- 8) reklamy, szyldy lub znaki handlowe:
- a) lokalizacja - wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
 - b) łączna powierzchnia - nie więcej niż 10% ogółu powierzchni danej elewacji.
3. Dopuszcza się podział terenu na działki wyłącznie wzdłuż linii podziału wewnętrznego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dojazd i dojście - z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.2 oraz dodatkowo dopuszcza się dojście z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.4;
 - 2) dopuszcza się jako dodatkowo dojście z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, wyznaczonej po południowej stronie obszaru planu, poza tym obszarem;
 - 3) miejsca parkingowe – zgodnie za wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 pkt 9.
- § 12. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U.4.**
- 1. Teren przeznaczony pod usługi komercyjne z dopuszczeniem usług publicznych.
 - 2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu – nie więcej niż 1.2;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
 - 5) wysokość zabudowy - od 5 do 12 m, przy czym dopuszcza się wysokość do 5m dla obiektów pełniących funkcje pomocnicze;
 - 6) elewacje:
 - a) na powierzchniach elewacji nie będących przeszkleniami lub otworami, okiennymi lub drzwiowymi, nakazuje się stosować nie więcej niż dwa kolory zewnętrznego pokrycia elewacji, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się jeden dodatkowy kolor dla detalu architektonicznego oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
 - 7) dachy:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych – do 10° ,
 - b) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
 - 8) reklamy, szyldy lub znaki handlowe:
 - a) lokalizacja - wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
 - b) łączna powierzchnia - nie więcej niż 10% ogółu powierzchni danej elewacji.
3. Teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.5;

- 2) dopuszcza się jako dodatkowo dojście z publicznej drogi lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.4 oraz z publicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego, wyznaczonej po południowej stronie obszaru planu, poza tym obszarem;
- 3) miejsca parkingowe – zgodnie za wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 pkt 9.

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U/P.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony pod zabudowę usługową lub zabudowę produkcyjną z dopuszczeniem towarzyszącej zabudowy składowo-magazynowej, z uwzględnieniem pkt 2;
- 2) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [KS], przeznaczony pod parking.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy terenu – nie więcej niż 2.4;
- 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 40% powierzchni terenu;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% powierzchni terenu;
- 5) wysokość zabudowy – od 10 do 25 m;
- 6) elewacje:
 - a) na powierzchniach elewacji nie będących przeszkleniami lub otworami, okiennymi lub drzwiowymi, nakazuje się stosować nie więcej niż dwa kolory zewnętrznego pokrycia elewacji, z uwzględnieniem lit. b,
 - b) dopuszcza się jeden dodatkowy kolor dla detalu architektonicznego lub stolarki okiennej i drzwiowej;

7) dachy:

- a) kąt nachylenia połaci dachowych – do 10^o,
- b) dopuszcza się kształtowanie dachów w oparciu o przekroje krzywoliniowe np. łukowe lub paraboliczne,
- c) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;

8) reklamy, szyldy lub znaki handlowe:

- a) lokalizacja - wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
- b) łączna powierzchnia - nie więcej niż 10% ogółu powierzchni danej elewacji.

3. Teren należy zagospodarować jako jedną działkę budowlaną.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) z publicznych dróg lokalnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.3 lub KDL.5;
- 2) miejsca parkingowe dla zabudowy usługowej – zgodnie ze wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 4 pkt 9;
- 3) miejsca parkingowe dla zabudowy przemysłowej – nie mniej niż 10 miejsc parkingowych oraz dodatkowo nie mniej niż 3 miejsca parkingowe na każdych 10 stanowisk pracy.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UKSp.

1. Przeznaczenie terenu:

- 1) teren przeznaczony pod publiczny parking z pętlą autobusową, z zabudową usługową i z infrastrukturą, z uwzględnieniem pkt 2-5;
- 2) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [U/KS], przeznaczony pod pętlę autobusową z zabudową usługową;
- 3) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [KS], przeznaczony pod parking;

- 4) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [KD], przeznaczony pod drogę wewnętrzną;
- 5) teren wydzielony, oznaczony na rysunku planu symbolem [W], przeznaczony pod infrastrukturę techniczną – wodociągową.

2. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 7% powierzchni terenu;
 - 3) wskaźnik intensywności zabudowy terenu – nie więcej niż 0.14;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% powierzchni danego terenu,
 - 5) wysokość zabudowy – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 8 m ponad poziom parteru;
 - 6) dachy:
 - a) kąt nachylenia połaci dachowych – do 10^o,
 - b) nakazuje się dostosować geometrię dachów do optymalnego odprowadzenia wody deszczowej;
 - 7) dopuszcza się lokalizowanie wiat i zadaszeń nad przystankami autobusowymi, poza liniami zabudowy;
 - 8) na terenie wydzielonym [U/KS] nakazuje się urządzić nie mniej niż 2 stanowiska odjazdowe dla autobusów;
 - 9) na terenie wydzielonym [U/KS], dopuszcza się lokalizowanie usług komercyjnych, przy czym te nie mogą zajmować więcej niż połowy powierzchni użytkowej budynków znajdujących się na działce;
 - 10) na terenie wydzielonym [U/KS], dopuszcza się lokalizowanie stacji transformatorowej w obrębie zabudowy;
 - 11) reklamy, szyldy lub znaki handlowe:
 - a) lokalizacja - wyłącznie poniżej górnej krawędzi elewacji,
 - b) łączna powierzchnia - nie więcej niż 10% ogółu powierzchni danej elewacji.
3. Podział terenu na działki – dopuszcza się wyłącznie wzdłuż linii podziału wewnętrznego.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej:
- 1) dostępność komunikacyjna - z publicznej drogi głównej ul. Warszawskiej lub z projektowanej drogi publicznej ruchu przyspieszonego znajdujących się poza obszarem planu;
 - 2) miejsca parkingowe dla zabudowy usługowej – zgodnie z wskaźnikiem miejsc parkingowych określonym w § 24 pkt 9.

§ 15. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDL.1, KDL.2, KDL.3, KDL.4 i KDL.5.

1. Tereny przeznaczony pod publiczne drogi lokalne.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 12m;
- 2) szerokość jezdni – nie mniej niż 6 m;
- 3) nakazuje się urządzenie chodników po obydwu stronach drogi;
- 4) zakazuje się lokalizacji miejsc parkingowych;
- 5) dopuszcza się kształtowanie ciągów rowerowych:
 - a) na terenie KDL.3 po stronie południowej i wschodniej,
 - b) na terenie KDL.4 po stronie wschodniej.

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDD.1, KDD.2, KDD.3, KDD.4, KDD.5 i KDD.6.

1. Tereny przeznacza się pod publiczne drogi dojazdowe.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 10m;
 - 2) szerokość jezdni każdej z dróg – nie mniej niż 5 m;
 - 3) chodniki:
 - a) nakazuje się urządzenie chodnika po jednej stronie każdej z dróg,
 - b) dopuszcza się urządzenie chodnika po obydwu stronach każdej z dróg;
 - 4) dopuszcza się urządzenie miejsc parkingowych po jednej stronie drogi, równoległe do osi jezdni, jako alternatywy dla jednego z chodników.

§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: KDW.1, KDW.2, KDW.3 i KDW.4.

1. Tereny przeznacza się pod drogi wewnętrzne;
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu, nie mniej niż 6 m;
 - 2) szerokość jezdni – nie mniej niż 5 m,
 - 3) zakazuje się urządzania miejsc parkingowych.

§ 18. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: E.1 i E.2.

1. Tereny przeznacza się pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetyczną.
2. Zasady i parametry zagospodarowania terenów:
 - 1) w granicach terenów nakazuje się lokalizować stacje transformatorowe;
 - 2) linie rozgraniczające – zgodnie z rysunkiem planu.
3. Dostępność komunikacyjna:
 - 1) do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.1 – z publicznej ulicy lokalnej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDL.1;
 - 2) do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.2 – z publicznej ulicy dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD.6.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem E.3.

1. Teren przeznacza się pod infrastrukturę techniczną – elektroenergetyczną – główny punkt zasilania z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Zasady i parametry zagospodarowania terenu:
 - 1) linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie większy niż 1;
 - 3) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 25% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) wysokość zabudowy – do 12 m;
 - 6) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 30 ° do 40 °.

3. Zakazuje się podziału na działki budowlane.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej: dojazd i dojście – z terenu publicznej drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.3.

§ 20. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: K.1 i K.2.

1. Tereny przeznaczają się pod infrastrukturę techniczną – kanalizacyjną, w szczególności pod przepompownię ścieków sanitarnych.

2. Zasady obsługi komunikacyjnej:

a) dla terenu K.1 – z terenu publicznej drogi lokalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDL.3,

dla terenu K.2 – z terenu publicznej drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem KDD.4.

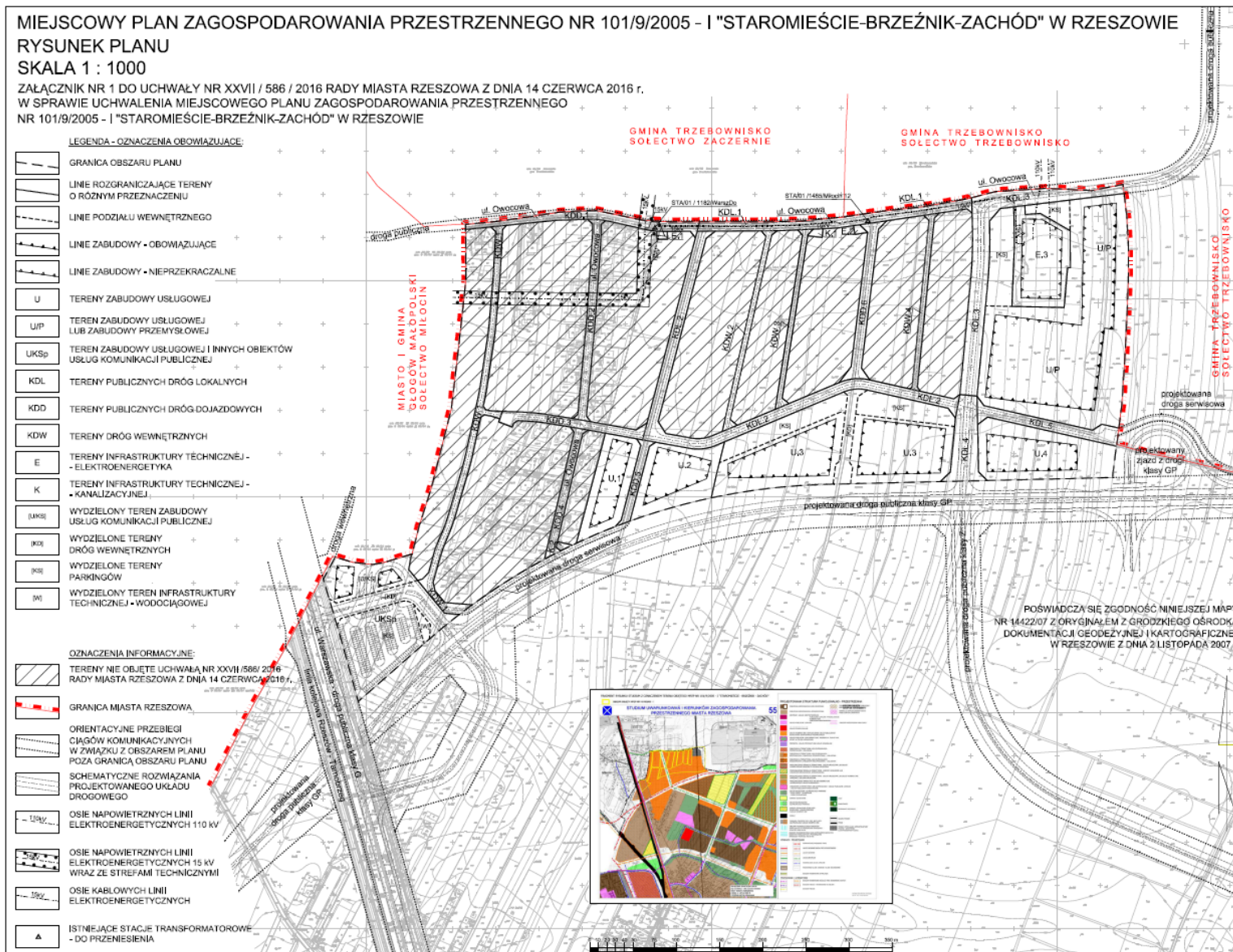
Rozdział 3. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. Do czasu realizacji ustaleń planu, tereny objęte granicami obszarów planu pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu, z zakazem zabudowy tymczasowej nie związanej z docelowym przeznaczeniem terenów.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podkarpackiego.

Przewodniczący Rady Miasta
Rzeszowa

Andrzej Dec



**Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVII/586/2016
RADY MIASTA RZESZOWA
z dnia 14 czerwca 2016 r.**

ROZSTRZYGNIECIE

**o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego
Nr 101/9/2005 - I „Staromieście-Brzeźnik-Zachód” 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.

Uzasadnienie

do uchwały Nr XXVII/586/2016 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 14 czerwca 2016 r. w sprawie uchwalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 101/9/2005 – I „Staromieście-Brzeźnik-Zachód” w Rzeszowie

Projekt planu Nr 101/9/2005 – I „Staromieście-Brzeźnik-Zachód” w Rzeszowie został opracowany na podstawie uchwały Nr XXXVIII/93/2005 Rady Miasta Rzeszowa z dnia 26 kwietnia 2005 r., która dotyczyła obszaru, o powierzchni około 29 ha, położonego przy północnej granicy miasta, na wschód od ulicy Warszawskiej. Projekt został opracowany w takim zakresie, uzgodniony i wyłożony do publicznego wglądu. Z uwagi na brak zgodności planowanego zagospodarowania terenu ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Rzeszowa, czasowo wyłączono z opracowania tereny położone w północnej części obszaru, w rejonie ulicy Owocowej.

Przedłożony do uchwalenia projekt planu Nr 101/9/2005 – I „Staromieście-Brzeźnik-Zachód” w Rzeszowie, obejmuje teren o powierzchni około 14,72 ha.

W projekcie planu przewidziano tereny pod: zabudowę usługową, zabudowę usługową z dopuszczeniem produkcji, usługi komunikacji, tereny komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne) i infrastrukturę techniczną (główny punkt zasilania).

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 usługową.

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 2016 r., poz. 778), w związku z art. 4 ust. 2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2010 r. Nr 130, poz. 871) oraz przepisami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

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

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

Uzasadnienie do projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Nr 101/9/2005 - I „Staromieście-Brzeźnik-Zachód” w Rzeszowie

sporządzone na podstawie art. 15 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2016 r., poz. 778)

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

art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12

- Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 11 i 12 ustawy, dotyczące udziału społeczeństwa i zachowanie jawności procedur, uwzględniono przy sporządzaniu projektu planu w zakresie wynikającym z przepisów art. 17 ustawy, określających procedurę planistyczną oraz w zakresie wynikającym z przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, dotyczących sposobu przeprowadzania strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Dnia 13 września 2005 r., Prezydent Miasta Rzeszowa, ogłosił o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Nr 101/9/2005 „Staromieście-Brzeźnik-Zachód” 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. W obwieszczeniu i ogłoszeniu podano termin oraz zasady składania wniosków do projektu planu. Po ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu, w wyznaczonym terminie, nie wpłynął żaden wniosek do projektu planu.

Wszystkie wnioski od instytucji i organów zostały przeanalizowane i wzięte pod uwagę w trakcie sporządzania projektu. W trakcie trwania procedury zainteresowane osoby informowane były na bieżąco o postępach w opracowaniu projektu. Ponadto udzielane były informacje (przez Biuro Rozwoju Miasta Rzeszowa, które opracowywało projekt) dotyczące zgodności przewidywanych rozwiązań ze składanymi do Prezydenta Miasta Rzeszowa wnioskami o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

W czerwcu 2015 r. wystąpiono o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu Nr 101/9/2005 „Staromieście-Brzeźnik-Zachód” w Rzeszowie do właściwych instytucji i organów, w tym do Miejskiej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej. 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 w dniach od 19 lutego do 18 marca 2016 r. Ogłoszenie i obwieszczenie o terminie wyłożenia do publicznego wglądu ukazało się w dniu 11 lutego 2016 r. w miejscowej prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miasta Rzeszowa oraz w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej Urzędu. Określono zasady składania uwag. W dniu 3 marca 2010 r. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu. Do projektu planu Nr 101/9/2005 „Staromieście-Brzeźnik-Zachód” w Rzeszowie, w wyznaczonym terminie, nie wpłynęły żadne uwagi.

Ze względu na brak zgodności części terenów objętych projektem planu ze Studium, zdecydowano o podzieleniu obszaru objętego opracowaniem planu na dwie części. Pierwszą część projektu planu zgodną z kierunkami zagospodarowania obowiązującego Studium przedstawia się wraz z załącznikami na sesji Rady Miasta.

art. 1 ust. 3

- W trakcie procedowania projektu planu zostały zważone interesy publiczne i prywatne, o których mowa w do art.1 ust. 3 ustawy. Świadczy o tym wyłożenie projektu do publicznego wglądu, które zapewniło uwzględnienie interesów prywatnych dotyczących możliwości zagospodarowania działek. Równocześnie uwzględniono interesy publiczne, które dotyczyły głównie realizacji ciągów komunikacji publicznej.

▪ Informacja dotycząca rozwiązań funkcjonalno-przestrzennych projektu planu, w tym sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust.2 pkt 1-10 i 13, ust. 3 i ust. 4 ustawy.

Zagadnienia, o których mowa w art. 1 ust. 2 pkt 1-10 i 13 ustawy, uwzględniono w projekcie planu, w zakresie wymaganym dla ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stosownie do

przepisów: art. 15 ust. 2 ustawy, który określa obowiązkowy zakres ustaleń planu miejscowego oraz art. 15 ust. 3 ustawy, który określa dopuszczalny zakres ustaleń planu, w zależności od potrzeb.

Zagadnienia te uwzględniono stosownie do występujących uwarunkowań mających wpływ na zagospodarowanie terenów objętych projektem planu, w zakresie niezbędnym dla zapewnienia ładu przestrzennego oraz z uwzględnieniem wymagań urbanistyki i architektury, co uzasadniono poniżej.

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

Teren objęty projektem planu stanowi część większego obszaru, położonego pomiędzy północną granicą miasta a główną drogą ruchu przyspieszonego tzw. Drogą Północną.

Na terenie planu znajduje się ulica Owocowa przy której powstały skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zarówno po stronie Miasta Rzeszowa jak i po stronie sąsiednich gmin. Kolejne skupiska zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powstają w tym rejonie na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy.

W stanie istniejącym działki budowlane wydzielane są wzdłuż wąskich dróg wewnętrznych stanowiących dawne dojazdy do pól. Sposób zagospodarowania terenów został zdeterminowany przez układ własnościowy gruntów – prywatne wąskie i długie działki o przebiegu na kierunku północ-południe.

Istniejące budynki to domy mieszkalne o tradycyjnym charakterze - jedno lub dwukondygnacyjne, przekryte stromymi dachami oraz niewielkie obiekty gospodarcze i garażowe.

W granicach planu znajduje się również istotna inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej – główny punkt zasilania (GPZ).

Teren objęty planem jest peryferyjnie położony, przy granicy miasta, znajdujący się na potencjalnym kierunku rozwoju miasta w stronę lotniska.

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

art. 1 ust. 2 pkt 1 i 2

- W projekcie planu przeznacza się tereny pod: zabudowę usługową, zabudowę usługową z dopuszczeniem produkcji, usługi komunikacji, tereny komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne) i infrastrukturę techniczną (główny punkt zasilania).

Tereny usług komercyjnych z dopuszczeniem usług publicznych, zlokalizowane zostały wzdłuż planowanej głównej drogi ruchu przyspieszonego uchwalonej uchwałą w dniu 28 października 2008 r. w ramach MPZP NR 141/12/2006 przy ulicy Lubelskiej w Rzeszowie.

W granicach projektu planu w szczególności wyznaczono teren pod zabudowę usługową lub zabudowę produkcyjną przy istniejącym terenie infrastruktury technicznej - głównym punkcie zasilania. Teren ten posiada bezpośrednie zaplecze energetyczne wynikające z bezpośredniego sąsiedztwa głównego punktu zasilania.

Przy skrzyżowaniu ulicy Warszawskiej i projektowanej grogi ruchu przyspieszonego wyznaczony został teren pod publiczny parking z pętlą autobusową i z zabudowa usługową tzw. Park & Ride.

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 - budynki do 25,0 m wysokości, przekryte dachami płaskimi.

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 znajduje się niewielka ilość terenów stanowiących własność Gminy Miasta Rzeszów, dlatego inwestycje celu publicznego (drogi) planowane są głównie na gruntach prywatnych.

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.

Zaopatrzenie w wodę terenu objętego projektem planu przewidziano z miejskiej sieci wodociągowej. Ustalenia dotyczące zapewnienie właściwej jakości wody wykraczają poza dopuszczalny zakres ustaleń planu.

Dla potrzeb opracowania planu sporządzono bilans wody na podstawie wskaźników jednostkowych zapotrzebowania wody (w oparciu o wskaźniki w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określenia przeciętnych norm zużycia wody). Na podstawie bilansu wody dla potrzeb planu dobrano średnice planowanej sieci wodociągowej.

- Układ komunikacyjny terenu objętego projektem planu tworzą drogi publiczne dojazdowe i drogi wewnętrzne, stanowiące bezpośrednie dojazdy do działek budowlanych, powiązane z drogami lokalnymi, wyprowadzającymi ruch w kierunku centrum miasta i w kierunku sąsiadujących gmin. Projekt ustala zasady rozbudowy systemu komunikacji.

art. 1 ust. 4 pkt 3

- Przyjęte rozwiązania przestrzenne sprzyjają przemieszczaniu się pieszych. Drogi wewnętrzne i publiczne dojazdowe posiadają uspokojony charakter ruchu – stanowią dojazdy do małych zespołów zabudowy i służyć będą jako podstawowe ciągi komunikacji pieszej. W pasach terenów przeznaczonych pod drogi lokalne nakazuje się urządzenie chodników po obydwu stronach drogi.

- Określono tereny dla realizacji ścieżek rowerowych w drogach lokalnych: KDL.3 i KDL.4.

art. 1 ust. 4 pkt 1

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

art. 1 ust. 2 pkt 3

- Ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. Przedmiotem przeprowadzonych analiz była ocena dostosowania funkcji, struktury i intensywności zagospodarowania przestrzennego do uwarunkowań przyrodniczych, zapewnienie trwałości podstawowych procesów przyrodniczych na obszarze objętym planem, zapewnienie warunków odnawialności zasobów środowiska, eliminowanie lub ograniczenie zagrożeń i negatywnego oddziaływania na środowisko. Szczegółowy opis sposobu uwzględnienia ww. zagadnień zawiera prognoza oddziaływania na środowisko.

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

> ochrony powietrza, poprzez nakaz stosowania rozwiązań technicznych i mediów grzewczych, nie pogarszających stanu środowiska, zakaz lokalizacji przedsięwzięć należących do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

> ochrony środowiska wodnego, poprzez objęcie całego obszaru zabudowanego zorganizowanym systemem kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz odprowadzanie ścieków w sposób zapewniający brak niekorzystnego oddziaływania na środowisko wodno – gruntowe,

> ochrony gruntów, poprzez nakaz gromadzenia odpadów i ich usuwania w sposób zapewniający ochronę środowiska, w szczególności gleb, zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami,

> ochrony przyrody, poprzez nakaz utrzymania udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z określonym udziałem przyjętym w ustaleniach projektu planu,

> ochrony klimatu lokalnego - nie prognozuje się zmian klimatu lokalnego, wprawdzie nastąpi przyrost powierzchni sztucznych powodujących podwyższenie temperatury.

Przeznaczenie terenów pod planowane funkcje będzie nieznacznie oddziaływać na poszczególne elementy środowiska. Pomimo bezpośredniego i stałego charakteru niektórych oddziaływań przy zastosowaniu nowoczesnych rozwiązań technicznych przekroczenie standardów jakości środowiska określonych prawem jest mało prawdopodobne. 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. Obszar ten położony jest w terenach południowych miasta, w znacznej odległości od granic terenu dla którego opracowano projekt planu. Nie prognozuje się również żadnego wpływu na inne obiekty i obszary objęte formami ochrony przyrody.

- Cały teren objęty projektem planu położony jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 425 – „Dębica – Stalowa Wola – Rzeszów”. W związku z tym zagospodarowanie tego terenu wymaga zapewnienia ochrony środowiska wodno – gruntowego przed zanieczyszczeniem. Przyjęte rozwiązania dotyczące sposobu odprowadzenia ścieków bytowych i przemysłowych mają na celu zapewnienie ochrony środowiska wodno – gruntowego.

- W granicach projektu planu brak jest terenów leśnych oraz terenów rolnych, objętych ochroną na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

art. 1 ust. 2 pkt 4

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

Na terenie objętym projektem planu oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują dobra kultury współczesnej, nie występują obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków bądź ewidencji zabytków.

art. 1 ust. 2 pkt 5

- Nie przewiduje się negatywnych skutków realizacji ustaleń projektu planu na zdrowie ludzi. Bezpośredni charakter będą mieć uciążliwości akustyczne związane z realizacją zabudowy w terenach wskazanych dla funkcji usługowej i przemysłowej.

Realizacja publicznej drogi GP, położonej poza granicą opracowania planistycznego, która będzie drogą o znacznym ruchu pojazdów, a więc źródłem ponadnormatywnego hałasu pogorszy warunki klimatu akustycznego. Na znacznym jej odcinku w bezpośrednim jej sąsiedztwie zostały zlokalizowane tereny zabudowy usługowej, które będą pełnić funkcję swoistego ekranu ograniczającego wielkość hałasu.

Projekt planu zakazuje na tym terenie lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Dla zachowania odpowiednich standardów życia mieszkańców w tym terenie, projekt planu nakazuje zaopatrzenie w wodę z miejskiej sieci wodociągowej, poprzez jej rozbudowę. Konieczna będzie również rozbudowa sieci elektroenergetycznej oraz kanalizacji sanitarnej i deszczowej.

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

art. 1 ust. 2 pkt 5

- W projekcie planu wzięto pod uwagę potrzeby osób niepełnosprawnych.

Stosownie do wymogów ustawy, ustalenia dotyczące miejsc parkingowych zawierają przepisy dotyczące konieczności zapewnienia miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, stosownie do przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

art. 1 ust. 2 pkt 6

- W projekcie planu uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni. Intensywność zabudowy jest niska, co wynika ze specyfiki terenu - uwarunkowań fizjograficznych i charakteru istniejącego zagospodarowania. W celu poprawy walorów ekonomicznych przestrzeni przeznacza się tereny pod zabudowę usługową i przemysłową, zlokalizowaną wzdłuż drogi głównej ruchu przyspieszonego.

art. 1 ust. 2 pkt 8

- W projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkiem 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 użyteczności publicznej, zieleń ogólnodostępną i komunikację.

art. 1 ust. 4 pkt 4

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

Tereny objęte projektem planu od kilkudziesięciu lat przewidywane były do zabudowy, co wynika z ich stosunkowo korzystnego położenia wzdłuż projektowanej drogi głównej ruchu przyspieszonego tzw. Drogi Północnej.

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

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

Rada Miasta Rzeszowa dnia 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, budowę dróg, oraz parkingu z pętlą autobusową, które wystąpią w pierwszych latach po uchwaleniu planu. Natomiast korzyści finansowe pojawią się w późniejszych okresach. Gmina uzyska stałe dochody z tytułu podatku od nieruchomości: od gruntów, budynków i budowli związanych z działalnością gospodarczą. Podatki te wzrastać będą w miarę realizowania planowanych inwestycji.